

Logements à loyer accessible

EQUITIM. Initiée par le Groupe MK, la fondation Equitim veut permettre aux investisseurs institutionnels et aux communes d'agir ensemble, contre la pénurie de logements de la classe moyenne en offrant des loyers de 10% à 20% inférieurs à ceux du marché.

Lancée officiellement hier dans le canton de Vaud, la Fondation de placement Equitim propose aux communes une solution novatrice dans le développement de la politique de logement d'intérêt public, en permettant de conserver et valoriser les terrains constructibles. Les forces et particularités du modèle reposent principalement sur un nouveau système de rente dynamique du droit distinct et permanent

(DDP) qui applique un modèle de rémunération transparent, équitable et durable pour les investisseurs et les communes. Le principe économique fonctionne également grâce à l'implication responsable de l'ensemble des acteurs: institutions de prévoyance, communes, fondation et société de gestion. Quatre investisseurs institutionnels ont rejoint Equitim: la Caisse de retraite professionnelle de l'industrie vaudoise de la construction (FVE), les institutions de prévoyance gérées par le Centre Patronal, la CIEPP – Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle et la Fondation de prévoyance Romande Energie. La société de gestion Equitim Management assure la délégation des tâches. ■

Le Temps, 7 mai 2015

Pacte public-privé pour loger la classe moyenne

> **Vaud** Une fondation rapproche les caisses de pension des terrains communaux

Les communes possèdent des terrains, du moins certaines, tandis que les caisses de pension ont des moyens à investir. La Fondation Equitim, lancée mercredi dans le canton de Vaud, réunit ces partenaires pour un objectif commun: la création de logements «à loyer accessible» pour la classe moyenne.

Quatre investisseurs institutionnels participent à cette fondation, qui est une première en Suisse romande et dont le groupe immobilier MK est à l'origine. Ce sont les caisses de retraite de la Fédération vaudoise des entrepreneurs (FVE), de Romande Energie, les institutions de prévoyance gérées par le Centre patronal et la Caisse inter-entreprises (CIEPP). La présence au Conseil de fondation des syndics de Morges, Vincent Ja-

ques, et de Payerne, Christelle Luisier, traduit l'intérêt des communes pour cette opération.

Un capital de départ de 95 millions de francs est disponible pour financer entièrement des constructions. La fondation vise 350 logements d'ici à 2020, ce qui est ambitieux en termes de calendrier. Les contacts avec des exécutifs municipaux sont fructueux, assure Daniel Moser, qui administrera la société de gestion Equitim SA, sans vouloir en dire plus tant que les parlements communaux ne se sont pas prononcés sur le droit de superficie.

Les logements pour la classe moyenne, excluant secteur subventionné et PPE, sont promis à un loyer inférieur de 10 à 20% au prix du marché. Ce différentiel est rendu possible par l'incidence fon-

cière moindre du droit de superficie et le statut fiscal de fondation, non par le coût de la construction. Une rentabilité de 4 à 4,5% est promise d'emblée tant au propriétaire du terrain qu'à l'investisseur.

Les heureux bénéficiaires de ces logements seront choisis en fonction notamment de leurs liens avec la commune, l'un des buts de la démarche étant d'éviter aux jeunes ménages de devoir s'exiler. Le taux d'effort attendu des locataires se situera entre 20 et 33%, à l'entrée du moins.

Objectifs convergents

Claudine Wyssa, syndique de Bussigny et présidente des communes vaudoises, trouve beaucoup d'intérêt à cette initiative: «Cela donne aux communes qui ont du terrain constructible la

possibilité d'influencer leur politique du logement».

Le souci de loger la classe moyenne est largement partagé par les communes. C'est aussi un objectif de la nouvelle loi cantonale sur le logement, qui vient de passer le cap de la commission parlementaire et qui pourrait être adoptée par le Grand Conseil vaudois avant l'été. Ce projet de loi introduit un droit de préemption restreint pour les communes et leur donne la possibilité de fixer des quotas de logements d'utilité publique dans les plans d'affectation.

Uniquement vaudoise pour le moment, la Fondation Equitim envisage d'essaimer dans d'autres cantons, particulièrement dans des régions à forte densité de population. **Yelmarc Roulet**

Du logement abordable

MORGES | La Fondation Equitim a été lancée mercredi à Morges devant un parterre de représentants communaux. Cette fondation, dont fait partie le syndic Vincent Jacques, ambitionne de construire près de 350 logements par an, en priorité sur des terrains communaux. L'idée est d'obtenir des droits de superficie en échange d'un rendement correct mais limité, afin d'offrir des appartements à des conditions un peu plus basses que celles du marché, cela afin de rendre les logements plus abordables qu'actuellement. Nous reviendrons ultérieurement sur cet ambitieux programme.