



COMMUNE
DE
DAILLENS

**PREAVIS de la Municipalité
au Conseil Communal**

Préavis n° 2025.10 CC – Bâtiments communaux

Création d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 100 ans sur une portion de la parcelle 34 et sur une portion de la parcelle 41 ainsi que sur l'entier de la parcelle 415 – Octroi à la Fondation Equitim pour la construction d'un bâtiment abritant de l'activité et des logements seniors sur la parcelle 34 et la rénovation de l'immeuble sur la parcelle 415

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Le bâtiment abritant l'ancienne grande salle du village, sis au numéro 2 de la rue Jean Villard Gilles, et que nous appellerons ci-après « JVG2 », immeuble historique de notre village, propriété de la Commune depuis le XIX^{ème} siècle et qui a eu de nombreuses et diverses utilisations au fil des décennies, est dans un état peu enviable et nécessite des travaux de rénovation. En 2006 déjà, la Municipalité informait le Conseil communal de sa volonté de le rénover ou de le transformer et cherchait des idées d'affectations. Au fil des ans, quelques projets ont été esquissés, tous abandonnés pour des raisons de coûts, de faisabilité ou d'adéquation avec les besoins de la Commune.

En 2018 la Municipalité a mandaté un Bureau d'accompagnement au maître d'ouvrage, ou « BAMO » pour l'accompagner dans ses réflexions, et un premier crédit visant des études préliminaires a été accordé par le Conseil communal. En 2021, la décision a été prise d'affecter ce bâtiment à des besoins d'utilité publique, compte tenu notamment de la vétusté des locaux actuels de l'UAPE Croqu'carotte et le besoin de nouvelles places de garderie dans la région, tout comme de l'emplacement peu idéal et provisoire de la bibliothèque intercommunale. Cette affectation permettait d'imaginer un projet partiellement cofinancé par les autres utilisateurs.

La Municipalité a ainsi demandé en février 2022 au Conseil communal un crédit d'étude d'un montant de CHF 640'000.-, puis a organisé un appel d'offres auprès de bureaux d'architecture remporté par le bureau EO, à Lausanne. Ce projet prévoyait la bibliothèque intercommunale et l'UAPE Croqu'carotte dans le bâtiment JVG2, ainsi que deux appartements. La garderie aurait pris place dans un nouveau bâtiment, en bois, construit à la place du talus herbeux, entre l'ancienne et la nouvelle grande salle. La partie scène de l'ancienne grande salle, sans intérêt architectural, aurait été détruite, permettant au bâtiment principal de retrouver son cachet.

Au fil des mois, ce projet estimé dans un premier temps à CHF 7,5 millions, a fini par se chiffrer à près de CHF 10 millions. Il est hors de question pour la Municipalité de demander un tel investissement, ce montant étant d'une part estimé trop cher pour le volume total bâti, d'autre part il ne pourra être amorti et rentabilisé à terme qu'en construisant des logements. Enfin, les investissements encore nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures de la Commune dans un avenir très proche sont encore trop nombreux pour dépenser cette somme, qui aurait dû être financée en très grande partie par l'emprunt.

Fort de ce constat, la Municipalité a cherché différentes pistes de financement avant de parvenir à une solution créative et particulièrement avantageuse. C'est dans ce but qu'elle vous présente ce préavis, persuadée d'apporter ainsi à notre village et à sa population un projet répondant aux besoins actuels et tourné vers l'avenir, durable en tous points.

La Municipalité a ainsi eu des discussions fructueuses avec la Fondation Equitim, financée par des caisses de pension et spécialisée dans le développement de projets de logements en partenariat avec les communes, notamment pour des logements accessibles aux seniors. La Fondation Equitim est reconnue maître d'ouvrage d'utilité publique et est membre de la faitière « Logement Suisse ».

Nous avons ainsi ajouté à notre projet la possibilité de réaliser des logements protégés dans le village, c'est-à-dire un type d'appartements en demande croissante dans le Gros-de-Vaud. Avec une population qui comme celle de notre pays et canton vieillit, Daillens a tout particulièrement besoin de ce type de logements, afin de permettre aux seniors de rester vivre dans leur commune.

La Fondation Equitim est en contact étroit avec la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) et la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour développer des logements d'utilité publique.

Ainsi nous proposons ici une solution concrète et financièrement avantageuse pour sauvegarder notre patrimoine bâti tout en réalisant les projets précités et construire des logements protégés LADA (Logements adaptés avec accompagnement).

Bref résumé des enjeux

Avant de se lancer dans un préavis détaillé et complexe, il semble important de résumer en quelques phrases l'objet et les principales incidences du projet qui vous est proposé.

La Municipalité souhaite donner un droit de superficie à la Fondation Equitim sur une partie de la parcelle 34 (celle où se trouvent le bâtiment de JVG2 et le parking de la grande salle) et sur la parcelle 415, c'est-à-dire le bâtiment sis à la Rue Jean Villard Gilles 6 (ci-après JVG6).

La Fondation rénoverait JVG6, en y gardant des appartements, construirait une garderie et une vingtaine de logements adaptés pour les seniors sur la parcelle 34, rénoverait JVG2 en y créant au rez-de-chaussée les locaux de la bibliothèque intercommunale et aux étages des appartements. Un bâtiment abritant l'UAPE Croqu'carotte serait construit sur la parcelle 41, en bordure de l'actuelle place de jeux. Les bâtiments de JVG2 et de l'UAPE Croqu'carotte seraient ensuite rachetés par la Commune pour un montant estimé à CHF 5 millions, alors que la Fondation Equitim exploiterait les autres appartements et la garderie, versant une rente garantie de CHF 30'000.- annuels à la Commune. La Fondation Equitim s'engage également à racheter les études effectuées jusqu'à ce jour concernant la rénovation de JVG2, pour un montant de CHF 500'000.-. La location des appartements et de la bibliothèque intercommunale devrait rapporter à la Commune au minimum CHF 160'000.- par année.

2. OBJET DU PREAVIS

Le présent préavis vise l'octroi à la Fondation Equitim d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) à créer sur les parcelles n° 34 et 415 de Daillens, propriétés communales situées en zone village et d'utilité publique, que la Municipalité souhaite valoriser en lien avec les projets des législatures précédentes et actuelles.

Ce projet comporte deux objectifs :

- premièrement, créer du patrimoine financier communal en valorisant des parcelles bien situées au centre, lequel générera un revenu durable tout en créant des surfaces pour les besoins communaux, soit une UAPE (Croqu'carotte), un Centre de vie enfantine (CVE, garderie), une bibliothèque intercommunale ;
- deuxièmement, répondre au besoin d'une offre diversifiée de logements seniors et accessibles à Daillens et soutenir son développement.

Les avantages du projet tel que présenté sont multiples :

1. A travers l'octroi d'un DDP, la Municipalité s'assure une rente annuelle stable sur le long terme.
2. La Commune conserve intacte sa capacité d'investissement à court et moyen terme dans les infrastructures et répond aux besoins de la population.
3. La Municipalité s'appuie sur l'expérience de la Fondation Equitim dans la collaboration avec les communes ainsi que dans le développement de projets de logements seniors en partenariat avec les autorités cantonales.

D'une part, ce droit de superficie octroie à la Fondation Equitim, pour une durée déterminée de cent ans, l'usage des surfaces grevées dans le but de réaliser, sur la parcelle 34 des logements pour seniors LADA ainsi que le Centre de vie enfantine (CVE, garderie), et la rénovation du bâtiment sur la parcelle 415 avec la préservation de logements à loyers accessibles, principalement pour les citoyens de la Commune (immeuble JVG6, ex-Raiffeisen). La surface d'activité du Centre de vie enfantine (CVE, garderie) sera conçue au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment. Il est aussi prévu qu'elle soit réversible en logements, dans le cas où le centre viendrait à fermer.

D'autre part, la Fondation Equitim réalisera, selon prix de revient final et clé en main pour la Commune, la rénovation de JVG2 avec la création d'une bibliothèque intercommunale au rez-de-chaussée et de logements aux étages ainsi que sur la parcelle 41, un nouveau bâtiment pour accueillir l'UAPE (Croqu'Carotte).

Les compétences des personnes engagées dans la Fondation Equitim, ainsi que la qualité des fonds investis par les caisses de pension d'entreprises bien connues du tissu économique local, ont convaincu la Municipalité de travailler avec ce partenaire de confiance sur le long terme.

2.1 Le constat du Canton

La population vaudoise connaîtra un fort vieillissement durant les prochaines décennies. Selon Statistique Vaud, d'ici 2040, 1 personne sur 5 aura plus de 65 ans et, d'ici 2050, le nombre de personnes de plus de 80 ans va doubler. Cette évolution implique des enjeux considérables au niveau de l'hébergement et des conditions d'habitation des seniors.

Le Canton estime qu'il faudra construire 1'500 nouveaux logements LADA et logements pour seniors supplémentaires d'ici 2030 afin de répondre aux besoins identifiés, soit un minimum de 300 logements par an pendant les cinq prochaines années, ce qui est colossal quand on sait qu'il se construit au total entre 3500 et 4000 logements par année dans le canton.

2.2 Caractéristiques d'un LADA

Les LADA fournissent une réponse concrète aux besoins des personnes confrontées à un processus de fragilisation et qui souhaitent vivre de manière indépendante le plus longtemps possible à domicile. Ces appartements disposent d'une architecture adaptée aux personnes à mobilité réduite en respectant les directives techniques et architecturales édictées par la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS). Ils sont proches des infrastructures utiles tels que commerces, transports et services.

Les LADA reconnus par l'Etat répondent à un cahier des charges défini dans les bases légales. Les LADA s'intègrent dans un partenariat public-privé et les projets de construction sont portés par des organisations privées (fondations, associations, sociétés anonymes par exemple) ou des communes.

3. LA FONDATION EQUITIM

La Fondation Equitim réunit 5 caisses de pension autour d'un objectif commun : offrir des logements accessibles de qualité et durables, en parfaite symbiose avec la politique de logement des communes vaudoises. L'équipe opérationnelle œuvre depuis les premières étapes du projet jusqu'à son exploitation, répondant aux plus hauts standards actuels.

Indépendante, la Fondation Equitim a pour objectif d'investir de façon durable ses ressources dans des projets de logements pour la classe moyenne et de réaliser plus de 700 logements d'ici à 2028 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. La démarche de la Fondation Equitim se veut écologiquement et socialement responsable.

Les fonds proviennent de cinq caisses de pension de notoriété vaudoise qui financent la réalisation d'immeubles en partenariat avec les communes. Les engagements en capitaux fermes des institutions de prévoyance s'élèvent à CHF 179 millions. La Fondation Equitim est soumise à l'autorité fédérale de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

3.1 Mode de financement

La Fondation Equitim 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 Equitim 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. La Fondation Equitim ne réclame aucune contribution financière aux maîtres d'état invités à la construction des bâtiments. Elle travaille avec des entreprises locales dans ses projets de constructions, et a pour objectif de réaliser des logements dont les loyers sont inférieurs à ceux du marché.

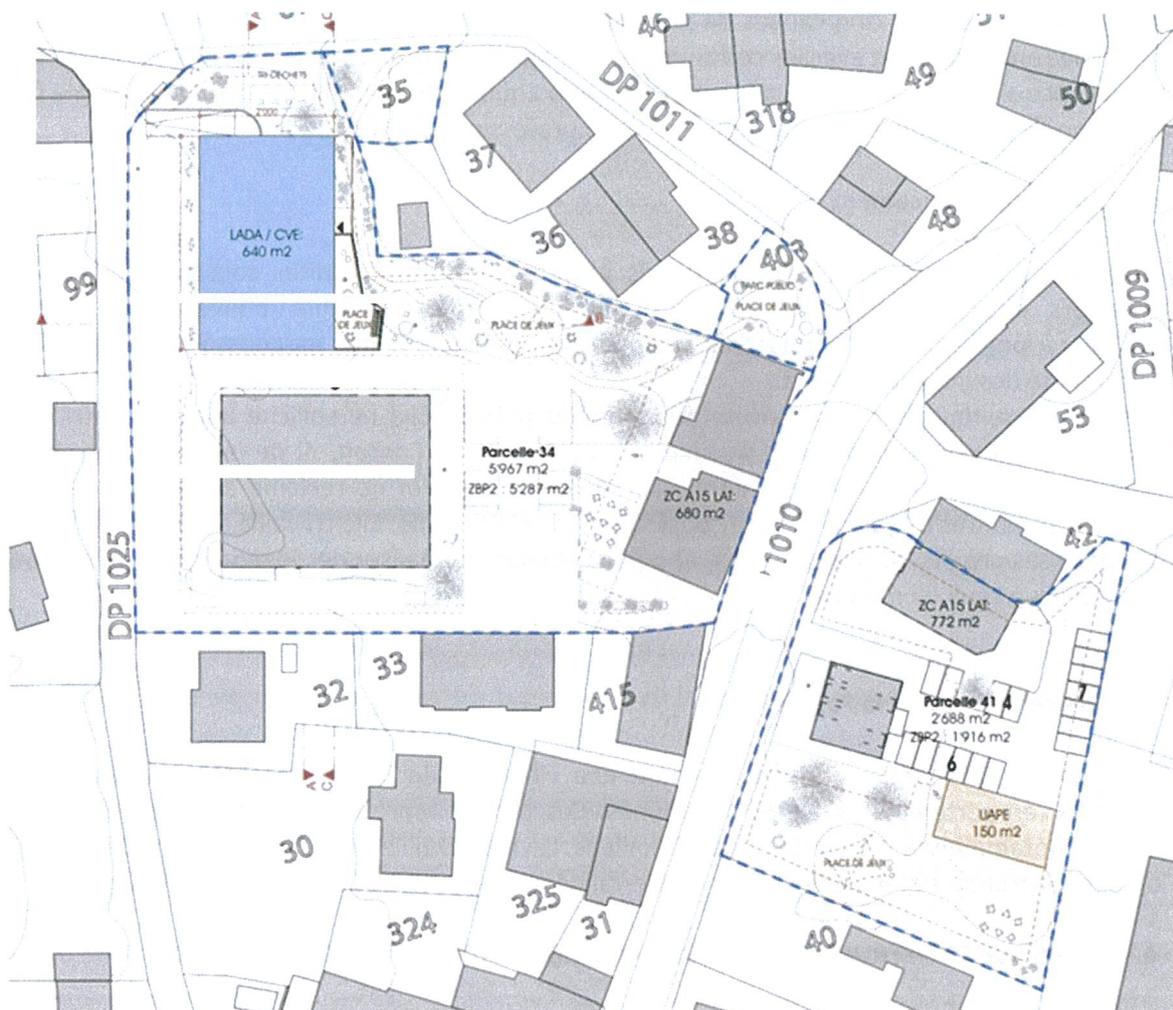
3.2 Les références de la Fondation

La Fondation Equitim développe actuellement une vingtaine de projets, en DDP sur des terrains communaux, en partenariat avec les communes. Ces projets représentent un total d'environ 600 logements, notamment à Blonay-St-Légier, Echallens, Lavigny, Duillier, Gland, St-Cergue. Un projet de 35 logements protégés et d'un EMS vient d'être validé par les autorités communales d'Eclépens.

4. PROJET DE CONSTRUCTION ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet global vise la valorisation et le développement des parcelles n°34, 41 et 415, tels que :

Création d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 100 ans sur une portion de la parcelle 34 et sur une portion de la parcelle 41 ainsi que sur l'entier de la parcelle 415 – Octroi à la Fondation Equitim pour la construction d'un bâtiment abritant de l'activité et des logements seniors sur la parcelle 34 et la rénovation de l'immeuble sur la parcelle 415



L'implantation et la volumétrie des nouvelles constructions reste à définir au travers des dossiers de mise à l'enquête et seront conformes aux exigences de la Commune et du règlement communal en matière de construction.

Les aménagements extérieurs seront pensés avec le développement d'espaces arborés pour favoriser une circulation de mobilité douce en lien avec les installations existantes.

Parcelle 41 :

Réalisation d'un nouveau bâtiment permettant d'accueillir l'UAPE (Croqu'Carotte) sur 2 niveaux pour une surface au sol d'environ 150 m², soit 300 m² de surface de plancher. La place de jeux actuelle est peu touchée, et les places de parc recréées ailleurs sur la parcelle.

Parcelle 34 :

Rénovation de JVG2 (zone village) avec la création de locaux pour la bibliothèque intercommunale en rez-de-chaussée et des logements aux étages pour un total d'environ 750 m² SBP. Environ 60 places

publiques extérieures, soit davantage que le nombre actuel.

Construction de 18-20 logements LADA destinés aux seniors et de surfaces d'activités réversibles, occupées par le Centre de Vie Infantile (CVE, garderie) pour un total d'environ 640 m² d'emprise au sol. Environ 20 places de stationnement privées intérieures et 20 places de stationnement publiques intérieures.

Parcelle 415 :

Rénovation de JVG6 (zone village) y compris du rez-de-chaussée, en logements à loyer accessible dans les volumes actuels. Parcelle de 335 m², surface de plancher d'environ 520 m². Places de parc existantes.

En résumé, ce qui reviendra à la Fondation Equitim après les travaux : 18-20 logements LADE neufs sur l'actuel grand parking, une garderie (CVE), places de parc en sous-sol, bâtiment JVG6 rénové.

Ce qui reviendra en mains de la Commune : nouveau bâtiment UAPE Croqu'carotte sur l'actuelle place de jeux, JVG2 rénové avec une bibliothèque intercommunale et des logements, places de parc en surface et en sous-sol, d'un nombre supérieur au nombre de places actuelles.

➔ **A noter : la Commune reste en tout temps propriétaire de toutes les parcelles n° 34, 41 et 415 et octroie un droit de superficie à la Fondation Equitim sur la parcelle 415 et une portion de la parcelle 34.**

4.1 Coût de la construction

L'élaboration du prix de revient du projet global permet de déterminer le montant de la redevance pouvant être perçue pour la mise à disposition des terrains. En accord avec les données récentes sur la réalisation de projets similaires, le prix de revient pour la réalisation de l'ensemble du projet communal et Equitim est estimé à environ CHF 20 mios.

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.

4.2 Les loyers Equitim - LADA

Le loyer des logements sera conforme aux exigences fixées dans le cadre des logements d'utilité publique, à savoir pour des logements protégés LADA entre CHF 250.- et 260.- par m²/an hors charges.

Une garderie gérée par l'AJERCO sera placée au rez-de-chaussée ; la Fondation Equitim envisage un niveau de loyer pour des surfaces brutes de CHF 240.- par m²/an.

Places de parc

Il est prévu d'implanter environ 60 places de parc extérieures ainsi que 20 places intérieures pour les logements et 20 intérieures pour la Commune. Néanmoins une étude de mobilité sera réalisée pour confirmer les besoins. Au total, le nombre de places de parc à disposition du public sera supérieur au nombre de places actuelles situées sur le parking et autour de la grande salle.

Charges d'exploitation et de gestion

La Fondation Equitim prend à sa charge l'intégralité des investissements, dépenses et charges. Elle est également responsable de l'exploitation des logements locatifs, ce qui 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 de l'ensemble des logements.

4.3 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, et le bureau d'architecture sera mandaté par la Fondation Equitim pour la planification et la réalisation des bâtiments.

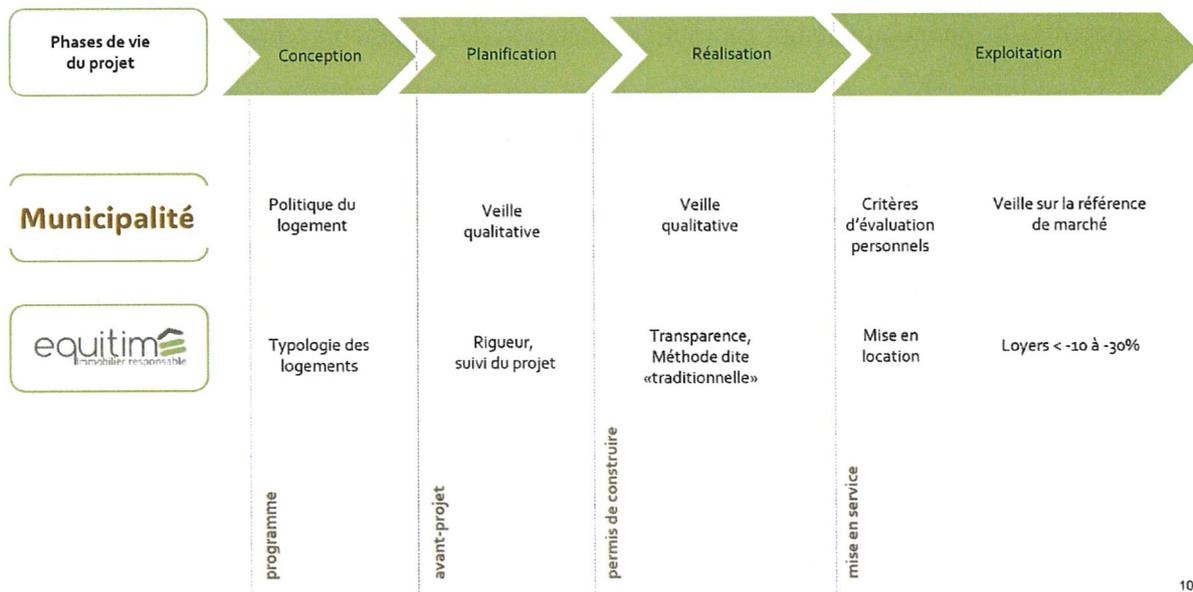
Nous proposons le planning estimatif suivant :

- Octobre 2025 : approbation du projet LADA par préavis DGCS et DGTL* - signature de la promesse de droit de superficie (DDP) pour l'ensemble du projet en faveur de la Fondation Equitim.
- Novembre 2025 - mars 2026 : planification puis mise à l'enquête des projets. Les appels d'offres aux entreprises se feront en parallèle.
- Mars - avril 2026 : démarrage des travaux préparatoires dès l'obtention du permis en force.
- Juin - septembre 2028 : mise en service des surfaces CVE, UAPE, bibliothèque intercommunale et des logements.

**une mise à jour du règlement communal pourra être demandé par la DGTL suivant les recommandations du préavis LADA.*

4.4 Implication de la Commune

La Municipalité, en tant que représentante de la Commune, est impliquée suivant sa volonté à chaque étape de la vie du projet, selon le schéma ci-après :



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

La Municipalité souhaite attribuer à la Fondation Equitim un droit de superficie d'environ 1'900 m², selon les besoins identifiés ci-avant, sur une portion des parcelles n°34 et 415, 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 Equitim s'engage à réaliser le projet global de la Commune (CVE, bibliothèque intercommunale et UAPE) ainsi que les logements accessibles et LADA.

Un notaire établira le projet d'acte du DDP. Ce document précisera les engagements liés à la redevance ainsi que les droits et les obligations de chaque partie.

5.1 Durée

La proposition est de constituer un droit de superficie pour une durée de 100 ans à compter de son inscription au Registre foncier. À l'échéance dudit bail, soit le DDP est renouvelé pour une nouvelle période, soit les immeubles reviennent à la Commune aux conditions établies par un expert neutre.

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. 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 une redevance annuelle de CHF 30'000.-. Cette rente est indexée à 80% l'ISPC (Indice Suisse des Prix à la Consommation) de sorte que la rente évoluera positivement dans le temps.

Cette rente a été déterminée sur la base de la surface brute de plancher pour la totalité des bâtiments et des places de stationnement intérieures et extérieures faisant l'objet du droit de superficie et le cautionnement des loyers pour les activités publiques.

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 l'exploitation des logements sans jamais demander de subvention à la Commune.

Les installations d'utilité publique prévue en dehors des emprises de DDP et objet du présent préavis, soit une Unité d'Accueil pour Ecoliers (UAPE), la rénovation de JVG2 (bibliothèque intercommunale + logements) et 20 places de stationnement intérieures seront construites par et sous la responsabilité de la Fondation Equitim pour un prix de revient estimé à CHF 5 mios. Ce montant sera payable par la Commune à la remise des clés de ces installations ou pourra être commué en un versement annuel de CHF 270'000.- pendant 30 ans. Cela fera l'objet le moment venu d'un nouveau préavis, présenté au Conseil communal.

5.2 Incidences financières pour la Commune

Ce partenariat est intéressant financièrement pour notre commune. D'un côté, le projet de rénovation de JVG2 aboutit, avec des logements et une surface d'utilité publique. Cette rénovation devrait générer un revenu d'un peu plus de CHF 160'000.- par année (750m² x CHF 250.-, moins les communs). S'ajoutent à cela la rente de CHF 30'000.- par année sur 100 ans, et les CHF 500'000.- de rachat des études effectuées à ce jour. La Commune conservera en outre un nombre important de logements publics, dévolus prioritairement à la population du village.

5.3 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 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. CONCLUSIONS

La rénovation de JVG2 est un serpent de mer de notre politique communale. Le moment semble venu de lui donner une nouvelle jeunesse, et de profiter de cette rénovation pour entreprendre un projet bien plus ambitieux, permettant de rénover également JVG6, de créer une garderie dont notre village a cruellement besoin, ainsi que de nouveaux locaux plus adaptés pour l'accueil de jour de nos enfants, et d'appartements pour nos seniors, tout cela en investissant moins que si on avait procédé à la seule rénovation de JVG2 selon les modalités imaginées jusque-là, et en garantissant de nouveaux revenus intéressants pour la Commune.

Ce projet a mis du temps à éclore, mais le jeu en a clairement valu la chandelle, et la Municipalité est convaincue que cet accord avec la Fondation Equitim est la meilleure solution possible pour valoriser notre patrimoine immobilier, créer de nouvelles infrastructures et garantir des revenus à long terme pour notre collectivité. C'est pour cela qu'elle vous invite à adopter les conclusions suivantes :

le Conseil communal de Dailens

- Vu le préavis No 2025.10 CC
- Entendu le rapport des commissions chargées de l'étudier
- Considérant que celui-ci a été porté régulièrement à l'ordre du jour

DECIDE

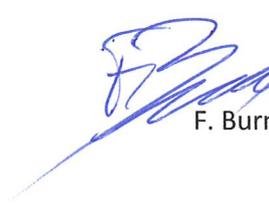
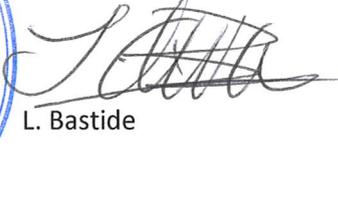
- D'autoriser la Municipalité à créer un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 100 ans sur une portion de la parcelle n° 34 ; en faveur de la Fondation Equitim pour la construction d'un bâtiment abritant des logements LADA et une surface d'activité (CVE).
- De l'autoriser à créer un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 30 ans sur une portion de la parcelle n° 34 en faveur de la Fondation Equitim pour la rénovation du bâtiment de Jean-Villars-Gilles 2 abritant des surfaces d'activités (futur bibliothèque intercommunale) et des logements.
- De l'autoriser à créer un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 100 ans sur la parcelle 415 en faveur de la Fondation Equitim pour la rénovation et la transformation du bâtiment existant.
- De l'autoriser à créer un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 30 ans sur une portion de la parcelle 41 en faveur de la Fondation Equitim pour la construction d'un bâtiment pour les besoins communaux (futur UAPE).

Ainsi approuvé par la Municipalité dans sa séance du 1^{er} septembre 2025 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic ad interim :

La Secrétaire :

F. Burnand

L. Bastide

Délégué municipal : M. Frédéric Burnand

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 6 octobre 2025.

