

Logements

Des appartements entre 10% et 20% moins chers

Grâce à un mode de financement original, la Fondation Equitim va construire 350 habitats à loyer abordable dans le canton de Vaud. Avant une extension ailleurs en Suisse

Francine Brunshwig

Avec un capital de départ de 95 millions de francs, d'ores et déjà assuré par quatre investisseurs institutionnels (*lire ci-dessous*), et des terrains qui seront loués par des communes vaudoises, la Fondation Equitim peut démarrer dès maintenant ses projets de logements destinés à la classe moyenne. Une catégorie de la population qui peine à trouver des logements abordables. Cette pénurie et le désir de répondre aux besoins de ceux qui en sont les victimes sont à l'origine de la fondation lancée officiellement il y a quelques jours. Objectif: offrir en location des appartements dont les loyers seront 10% à 20% moins chers que le prix du marché.

«Nous avons voulu apporter une solution innovante financièrement, et cela en impliquant des acteurs publics et privés», expliquent Pierre-Alain Galé et Daniel Moser, respectivement président du conseil de fondation et administrateur-délégué d'Equity Management. Cette société de gestion, qui appartient au groupe immobilier MK-Domicim, sera chargée de la réalisation des projets sur mandat de la fondation.

«Equitim devient la première fondation en Suisse romande à réunir collectivités et institutions publiques et privées pour l'exécution et la mise à disposition de logements à loyer accessible pour la classe moyenne», se félicitent ses responsables.

Dimension sociale

Le modèle économique novateur choisi par la Fondation Equitim a été conçu et élaboré par le CEO et propriétaire de MK-Domicim, Anthony Collé. Il s'agit d'un partenariat origi-



Le modèle de la Fondation Equitim repose, entre autres, sur le fait que l'investisseur n'a pas à acheter de terrain et que le rendement distribué sera légèrement inférieur à celui du marché. LUCIEN FORTUNATI

nal, marqué par une dimension sociale, entre des communes propriétaires de terrains et des caisses de pension en recherche d'investissement. Les premières ne débourseuront pas un centime (ni subvention ni cautionnement), mais accorderont aux secondes un droit de superficie d'une durée de septante-cinq ans rémunéré par une rente dynamique (adaptation innovante du droit distinct et permanent, DDP).

Le fait que le modèle n'implique aucun achat de terrain par l'investisseur explique, entre autres, que les

loyers offerts seront inférieurs aux prix du marché. Autre élément: le rendement net distribué à l'investisseur sera lui aussi inférieur à celui du marché; de 4% à 4,5%, contre 5% à 6%. Le même taux sera appliqué aux communes loueuses de leurs terrains. «Ainsi, le rendement des investisseurs et la rente de la commune évoluent de manière identique selon le revenu locatif net de l'immeuble pour un partage équitable et viable sur la durée», explique Daniel Moser. L'acceptation par les investisseurs d'un rendement inférieur est compensée par un risque

de vacance clairement plus faible, vu l'attractivité des loyers.»

Sélection des locataires

Ces derniers seront fixés par la fondation, en lien avec les communes. Ces dernières auront aussi leur mot à dire lors du choix des locataires (rapport, notamment, entre nombre de personnes et nombre de pièces, mixité sociale souhaitée). Les prix des loyers seront redéfinis de manière transparente par la fondation à chaque changement de locataire, selon le prix du marché du moment moins 10% à 20%. Il n'y aura pas de revenu maximum exigé pour les candidats locataires, comme c'est le cas pour les logements subventionnés. Le critère retenu pour la sélection des candidats locataires sera la part que représente le loyer dans leur revenu global, soit une fourchette qui se situe entre 20% et 33%.

Si les communes seront les premières partenaires d'Equitim (plusieurs ont déjà manifesté leur intérêt), des propriétaires privés séduits par la formule du droit de superficie pourront également s'associer à la fondation. Cette dernière, qui démarre dans le canton de Vaud, prévoit une extension dans d'autres cantons.

Les partenaires

● Présidé par Pierre-Alain Galé (président de Gaso et ancien président de la Fédération vaudoise des entrepreneurs), le conseil de fondation comprend quatre autres membres: François Dieu, vice-président (Créateurs immobiliers), Vincent Jaques (syndic de Morges), Christelle Luisier (syndic de Payerne et députée), Florian Magnollay (consultant).

Les institutions de prévoyance fondatrices sont celles gérées par le Centre patronal, la Caisse de retraite professionnelle de l'industrie vaudoise de la construction (Fédération vaudoise des entrepreneurs), la Fondation de prévoyance de Romande Energie et la Caisse inter-entreprises de prévoyance professionnelle (CIEPP). **Fr. Br.**