

**COMMUNE DE COSSONAY**

**MUNICIPALITE**

Cossonay, le 24 avril 2017/taz

Préavis No 06/2017  
au Conseil communal

**concernant un projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle No 416 en faveur de la Fondation « Equitim »**

## Table des matières

1	Historique.....	3
2	Réflexion sur l'avenir du « SQUAT » .....	3
3	Equitim.....	4
4	Projet de construction et développement durable .....	6
5	Droit distinct et permanent de superficie et financement du projet .....	10
6	Politique du logement .....	12
7	Conclusions.....	12

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

La Municipalité vous présente un projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle No 416, propriété communale sur laquelle se trouve le bâtiment communément nommé le « SQUAT », sis route de Morges n° 29, à la sortie sud de Cossonay, en direction du hameau d'Allens.

## **1 Historique**

C'est en 1955 que la CVE (actuelle Romande Energie) a réalisé la construction d'un bâtiment destiné à accueillir une station électrique avec un transformateur permettant de redistribuer l'électricité. Celle-ci a été utilisée pour cette activité jusque dans les années 2000, puis déplacée sur le site de Planzer à Penthalaz. La ligne aérienne à haute tension a été *de facto* désaffectée durant cette même période. C'est en 2003 que la Commune de Cossonay a acheté la parcelle pour une somme de CHF 129'500.-. Le bâtiment lui a été remis à titre gracieux. Il semble intéressant de noter que l'estimation fiscale s'élevait à l'époque à CHF 2'860'000.-. L'opération était donc financièrement intéressante malgré l'état relativement vétuste du bâtiment. Dès 2005, des travaux de réfection mineurs ont été entrepris pour créer des locaux distincts par l'aménagement de parois et de commodités ou encore de différentes installations spécifiques à certains locataires. En effet, depuis cette acquisition, le bâtiment a servi de dépôt pour les sociétés locales et la Commune. Aujourd'hui, il est toujours utilisé comme dépôt pour lesdites sociétés qui bénéficient de l'usage de ce lieu à titre gracieux. C'est cette affectation qui a d'ailleurs contribué à attribuer le nom de « SQUAT » à cet édifice. Un local est par contre loué à un privé.

## **2 Réflexion sur l'avenir du « SQUAT »**

Le « SQUAT » est un bâtiment que la Commune entretient pour le maintenir en état, compte tenu du fait qu'une réfection n'est pas envisageable. En effet, au vu de leur affectation première, les locaux ont été organisés de telle manière que l'investissement pour le valoriser aujourd'hui serait extrêmement conséquent. La Municipalité devait donc réfléchir à l'avenir de cet endroit, aujourd'hui essentiellement utilisé par les sociétés locales et la Commune elle-même pour y stocker du matériel, comme évoqué au chapitre précédent.

Durant les deux dernières années, la Municipalité a été approchée par différentes sociétés ou organisations, dont la Fondation Equitim, qui ont manifesté leur intérêt afin de louer ce terrain pour y construire des logements. Cette solution présente différents avantages qui sont mis en évidence dans ce préavis.

L'analyse de la Municipalité concerne également les sociétés locales puisque des solutions concrètes sont déjà prévues pour offrir d'autres emplacements pour stocker leur matériel.

Quant à l'unique locataire, au bénéfice d'un bail résiliable d'année en année, il a été informé du caractère provisoire de sa location puisque le « SQUAT » est voué à disparaître.

### **3 Equitim**

#### **La Fondation Equitim**

La Fondation Equitim est une organisation autonome et indépendante. Elle a été créée dans le but de construire, puis de gérer des logements à loyer accessible pour la classe moyenne, en partenariat avec des collectivités publiques ou des propriétaires fonciers privés. La Fondation a pour objectif de réaliser plus de 350 logements d'ici à 2020 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 des logements dont elle reste propriétaire en fonction de règles définies à travers le DDP.

#### **Le Conseil de Fondation**

Le Conseil de Fondation est composé de cinq membres issus des milieux de la construction, du développement immobilier (MM. Pierre-Alain Galé et François Dieu), de l'administration d'avois de la prévoyance professionnelle (M. François Magnollay) et des milieux politiques (les Syndics de Morges, M. Vincent Jaques, et de Payerne, Mme Christelle Luisier Brodard).

Le pilotage technique et financier des projets est assuré par les collaborateurs d'Equitim Management SA, société administrée par MM. Anthony Collé et Daniel Moser.

#### **Le capital de la Fondation**

Les fonds proviennent de cinq caisses de pensions de notoriété vaudoise, à savoir la Caisse de pensions de la Fédération vaudoise des Entrepreneurs, la Caisse Inter-Entreprises de prévoyance Professionnelle, la Caisse de pensions du Centre Patronal, Le Fonds de prévoyance Previsa et la Fondation de prévoyance de la Romande Energie qui financent la réalisation d'immeubles de rendement locatifs dédiés uniquement aux logements à loyer accessible (réf. annexe 1). Les engagements en capitaux fermes des institutions de prévoyance s'élèvent à CHF 105,5 millions. La Fondation est soumise à l'autorité fédérale de la commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

Les compétences des personnes engagées dans la Fondation Equitim ainsi que la qualité des fonds investis par les Caisses de pensions d'entreprises bien connues dans le tissu économique local ont convaincu la Municipalité de travailler avec ce partenaire en particulier. Outre les acteurs politiques avec lesquels les synergies existent, elle a eu l'opportunité de collaborer avec M. Daniel Moser, Administrateur délégué de la Fondation Equitim, dans le cadre du projet en cours de réalisation sur la parcelle No 367 (Realitim), pour la construction de 3 immeubles et la rénovation de la ferme Rod, au lieu-dit « Les Chavannes », à proximité immédiate de la Route de la Vallée. Elle peut relever l'excellent travail réalisé ensemble et la volonté d'avancer sur leur projet de concert avec les Autorités locales.

#### **Des liquidités à disposition**

La Fondation Equitim investit 100 % en fonds propres avec des liquidités souscrites auprès des investisseurs locaux précités. Ces derniers acceptent un rendement moindre, de l'ordre de

3.5 %, garantissant ainsi la stabilité et la pérennité des investissements. Enfin, la société de gestion Equitim Management SA est rémunérée selon les coûts effectifs sans marge ni bénéfice.

### Engagement local

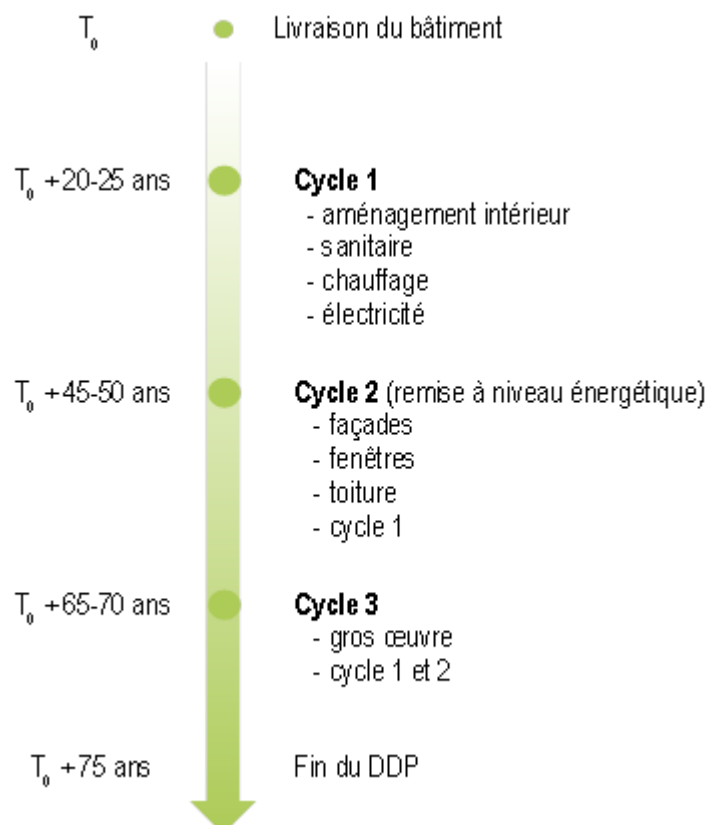
La Fondation Equitim est une organisation essentiellement vaudoise. Sa volonté est de favoriser les acteurs de l'économie locale, notamment lors de la réalisation. La Commune est mise à contribution pour recommander des entreprises locales qui seront invitées à soumissionner.

### Engagement social

La fondation Equitim a la volonté d'être socialement forte de par son objectif de réaliser des logements dont les loyers sont de 10 à 20 % inférieurs à ceux du marché. La définition de la rente versée à la Commune est traitée au point 5 du présent préavis.

### Engagements environnementaux

Les engagements environnementaux de la Fondation Equitim se résument par la proximité et l'anticipation. Par proximité, elle entend son engagement local et l'accès aux services. Plus clairement, elle s'engage à travailler avec un organisme local pour la gestion des logements. Par anticipation, elle met en valeur sa volonté de réaliser des projets de qualité, pérennes, via la création d'un fonds de rénovation. Elle alimente, à travers les charges locatives, un fonds de rénovation prévoyant 3 grands cycles de remise à niveau sur la durée du DDP de 75 ans. Ainsi, à la fin du DDP l'ouvrage est dans un parfait état. Ces cycles de rénovation anticipés permettent aussi de mener une vraie réflexion sur la durée de vie des matériaux en phase de conception.



#### **4 Projet de construction et développement durable**

Le projet de construction élaboré pour Equitim par le bureau d'architectes DT à Montreux consiste à créer 13 appartements sur la parcelle No 416, propriété de la Commune de Cossonay. Les architectes ont présenté une étude de faisabilité (annexe 3), décrite ci-après.

Pour permettre la réalisation de ce projet tel que proposé dans son étude, le bureau d'architectes DT, de concert avec le porteur du projet, la Fondation Equitim, a développé une synergie avec la Romande Energie, propriétaire de la parcelle voisine (No 415). Cette solution permet d'offrir la surface constructible nécessaire à cette réalisation.

#### **Parcelles No 415 et 416 et calcul du droit à bâtir sur la parcelle No 415**

La Romande Energie est propriétaire de la parcelle No 415, jouxtant la parcelle communale No 416 et sur laquelle se trouve le SQUAT. La totalité des droits à bâtir de la parcelle No 415 n'est pas utilisée.

Dès lors, un transfert des droits à bâtir inutilisés de la parcelle No 415 peut être réalisé au bénéfice de la parcelle communale. Le volume constructible disponible de la parcelle No 415 est d'environ 756 m<sup>3</sup> (y compris le bonus Minergie).

La Caisse de prévoyance de la Romande Energie est l'une des institutions fondatrices de la Fondation Equitim. Son représentant a d'ores et déjà approuvé le scénario du transfert du droit à bâtir.

#### **Calcul des droits à bâtir de la parcelle communale No 416**

L'application du règlement communal à la parcelle No 416 permet de générer 2'800 m<sup>3</sup> constructibles :

Indice de masse (IM)	2,1
IM avec bonus Minergie (5 %)	2,20
Surface parcelle No 416	1'270 m <sup>2</sup>
<b>Volume constructible (parcelle No 416)</b>	<b>2'800 m<sup>3</sup></b>

Ainsi, en transférant les 756 m<sup>3</sup> depuis la parcelle No 415 vers la parcelle No 416 qui dispose de 2'800 m<sup>3</sup> de droits à bâtir, le potentiel constructible de la parcelle communale serait amené à 3'556 m<sup>3</sup>.

Volume constructible avant transfert (parcelle No 416)	2'800 m <sup>3</sup>
Solde volume disponible avec bonus	756 m <sup>3</sup>

Minergie (parcelle No 415)	
<b>Volume constructible après transfert (parcelle No 416)</b>	<b>3'556 m<sup>3</sup></b>
Indice de masse équivalent	2.80

Le tableau suivant représente donc l'apport en surface à bâtir de la Commune et de la Romande Energie, pour ce projet :

<b>Volume constructible après transfert</b>	<b>3'556 m<sup>3</sup></b>	<b>100%</b>
Apport de la Commune	2'800 m <sup>3</sup>	79%
Apport de la Romande Energie	756 m <sup>3</sup>	21%

### Etude de faisabilité

L'étude de faisabilité du bureau d'architectes DT propose la démolition du bâtiment industriel existant et la construction d'un bâtiment neuf de logement et d'activité. Elle se développe autour du programme suivant :

- 13 nouveaux logements, représentant 880 m<sup>2</sup> de surfaces locatives
- 1 surface d'activité de 114 m<sup>2</sup> de surface utile au rez de chaussée
- 11 places de parc en sous-sol
- 5 places de parc extérieures (2 pour les logements et 3 pour l'activité)
- 2 places de parc extérieures visiteurs

Les logements se répartissent comme suit :

Typologie (pièces)	Quantité	Surface locative (m <sup>2</sup> )
2.5	6	55
3.5	5	70
4.5	2	100
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>880</b>

*\*La surface locative, aussi dite habitable, ne prend pas en compte les balcons.*

Chacun des logements dispose d'un large balcon, permettant d'offrir une véritable qualité de vie aux futurs résidents. Le volume des balcons n'entrant pas en compte dans le calcul de l'indice de masse, leurs tailles généreuses ne péjorent pas la surface habitable.

L'opération vise aussi une certification Minergie, permettant ainsi d'obtenir un bonus d'indice de masse de 5 %.

### **Coût de la construction**

Le coût de construction du projet est devisé à CHF 4'250'000.-. L'intégralité du coût de construction est financée par Equitim, 100 % en fonds propres et ne fait appel à aucun cautionnement et aucun subventionnement.

### **Niveau des loyers**

Afin de déterminer la faisabilité du projet sur la parcelle No 416, le bureau d'architectes DT a mandaté l'institut statistique Wüest & Partner pour analyser le marché et plus précisément le niveau des loyers pratiqués à Cossonay. Les baux à loyer récemment conclus à Cossonay s'offrent entre 243 et 292 CHF/m<sup>2</sup> par an pour des logements neufs, soit une moyenne de 268 CHF/m<sup>2</sup>. Par exemple, un logement de 2.5 pièces de 55m<sup>2</sup> s'apprécie donc à 1'230.-/mois au prix du marché.

### **Loyers accessibles**

Les logements à loyer accessible s'adressent à la classe moyenne, ayant d'une part des revenus trop élevés pour avoir accès à des logements subventionnés et ne disposant pas d'autre part de revenus suffisants pour acquérir un logement en PPE ou un logement neuf en location.

Ces logements sont à même d'accueillir les jeunes couples de notre bourg ou les personnes vivant seules.

En raison de la situation de Cossonay et de la typologie de logements proposés, il s'agit d'appliquer un loyer annuel **CHF 230.-/m<sup>2</sup>** correspondant à une baisse de **14 %** par rapport au marché. Un logement de 2.5 pièces de 55m<sup>2</sup> s'apprécie alors à 1'050.-/mois.

<b>Typologie (pièces)</b>	<b>Quantité</b>	<b>Surface locative (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Loyer mensuel Equitim (CHF)</b>	<i>Loyer du marché</i>
2.5	6	55	<b>1'050.-</b>	1'230.-
3.5	5	70	<b>1'350.-</b>	1'560.-
4.5	2	100	<b>1'900.-</b>	2'230.-

### **Loyer de la surface d'activité**

A ce stade du projet, la nature de l'activité n'est pas encore figée. Le bureau d'architectes DT propose un prix de location annuel de 196.-/m<sup>2</sup>, correspondant à la moyenne communiquée par l'institut statistique Wüest & Partner, pour des surfaces artisanales et de vente.

Le loyer mensuel de la surface d'activité de 114 m<sup>2</sup> est donc de 1'860.-.

### **Loyers des places de parc**

Il est prévu d'implanter 11 places de parc en sous-sol à 150.-/mois et 5 places extérieures à 80.-/mois.



### **Charges d'exploitation et de gestion**

La fondation Equitim prend à sa charge l'intégralité des dépenses. Elle est également responsable de l'exploitation du bâtiment. L'ensemble des charges comprend :

- les frais d'exploitation
- les frais de gestion
- les frais d'entretien
- les provisions pour le fonds de rénovation

La totalité de ces charges s'élève à 23.5 % de l'état locatif.

### **Analyse du projet par la Commune**

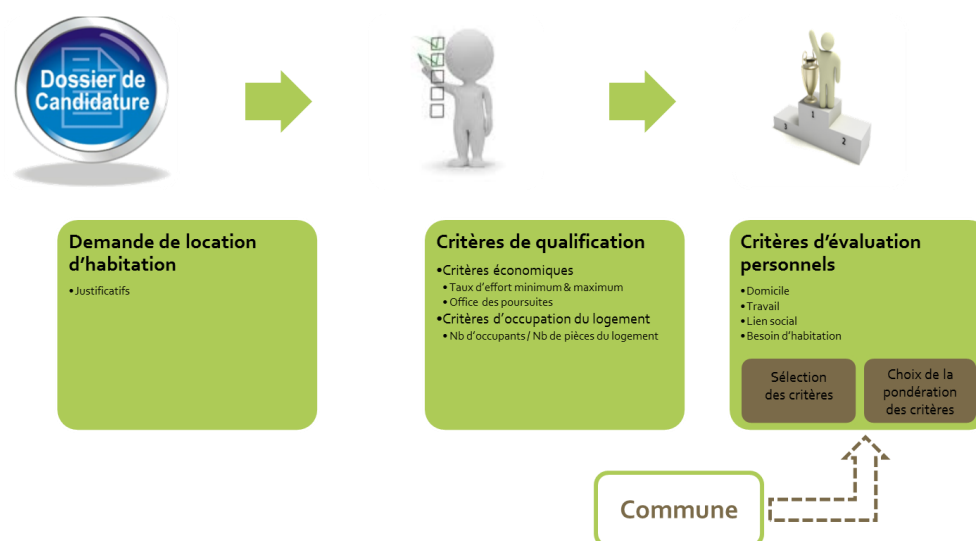
Nous précisons que le projet a été examiné par notre Service technique communal et qu'il est conforme à la réglementation en vigueur en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire.

### **Planification du projet**

Le projet nécessite l'accord de votre Conseil en vue de la signature du DDP. En cas d'acceptation, un dossier de mise à l'enquête devra être déposé dans le but de délivrer le permis de construire. La durée des travaux étant estimée à 18 mois, les nouveaux logements pourraient être mis à disposition des nouveaux locataires deux ans et demi après l'approbation dudit DDP.

### **L'attribution des logements**

La fondation Equitim offre la possibilité de définir des critères d'attribution répondant aux exigences de politique du logement de la Commune.



## **5 Droit distinct et permanent de superficie et financement du projet**

Comme déjà évoqué précédemment, la Fondation investit 100 % en fonds propres, avec une sécurité maximale grâce à des liquidités à disposition (CHF 105.5 millions) souscrites auprès de caisses de pensions de renommée vaudoise. La fondation fonctionne sans subventions, ni cautionnements.

La Municipalité propose d'attribuer à la Fondation Equitim un droit de superficie de 1'270 m<sup>2</sup>, soit sur l'entier de la parcelle No 416, au sens des articles 675 et 779a à 1 du Code Civil Suisse. La Fondation s'engage à y construire et exploiter l'immeuble décrit au chapitre 4 conformément au permis de construire. Les travaux devront débuter dans un délai de deux ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire dudit permis. Elle s'engage également à l'entretenir, selon les cycles de rénovation indiqués au chapitre 3.

Le principe du DDP repose sur la location du terrain sous forme d'un bail dont la durée s'inscrit dans la logique de pérennité de l'infrastructure construite. A l'échéance dudit bail, soit le DDP est renouvelé pour une nouvelle période, soit l'immeuble revient à la Commune aux conditions établies par un expert neutre.

### **Proposition de redevance en faveur de la Commune et son évolution**

Sur la base de l'étude de faisabilité du bureau d'architectes DT, la Fondation a apprécié les données financières en considérant un rendement net de 3.5 % en faveur des investisseurs (la Fondation même), de la Romande Energie et de la Commune.

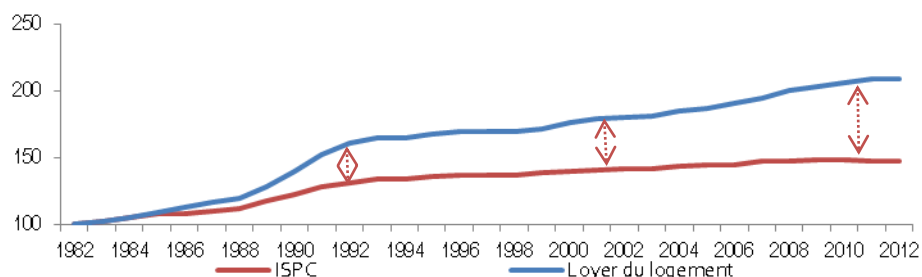
### **Redevance la première année**

Le modèle financier de la fondation a l'avantage de permettre à la Commune d'être un acteur dans la détermination du montant de la redevance, payée par la fondation Equitim à la Commune pour son terrain, sous la forme d'un droit distinct et permanent (DDP). Cela signifie que le montant de la redevance est déterminé selon le taux d'abaissement désiré des loyers par la Commune, en accord avec sa politique du logement. Le scénario présenté ci-dessous prévoit un abaissement des loyers habituellement pratiqués à Cossonay de 14 %.

<b>Taux d'abaissement</b>	<b>14 %</b>
<b>Loyers offerts</b>	<b>230.-/m<sup>2</sup></b>
<b>Montant de la redevance initiale annuelle</b>	<b>31'000.-/an</b>
<b>Redevance dynamique annuelle en % de l'état locatif net</b>	<b>17 %</b>

### Evolution de la redevance

Sur les deux dernières décennies, l'évolution des loyers a progressé de manière plus importante que l'Indice Suisse des Prix à la consommation (ISPC).



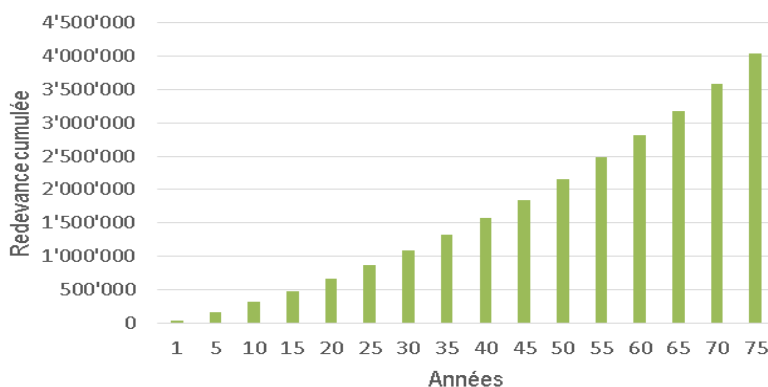
Source des données du graphique : office fédéral de la statistique (OFS) – ISPC et loyer du logement base 100 en 1982

Contrairement à la redevance indexée à l'ISPC, la redevance proposée par Equitim évolue dans le temps en fonction de la progression des loyers et non uniquement de l'ISPC. Chaque année, la Commune touche 17 % de l'état locatif. De fait, si la rente proposée la première année est de CHF 31'000.-, elle s'élèvera aux montants suivants les années suivantes :

	<b>La première année</b>	<b>Après 10 ans de DDP</b>	<b>Après 25 ans de DDP</b>	<b>Après 50 ans de DDP</b>	<b>Après 75 ans de DDP</b>
Montant de la redevance annuelle	31'000.-	32'000.-	43'500.-	65'000.-	96'000.-

Sur la durée du DDP, le montant cumulé des redevances est estimé à CHF 4'000'000.-. Le graphique suivant représente l'évolution de la redevance cumulée sur la durée du DDP.

L'évolution de la redevance indexée au revenu locatif semble plus équitable qu'une indexation classique à l'ISPC, car la Fondation et la Commune bénéficient de l'évolution des loyers.



Montant de la redevance cumulée sur la durée du DDP

### **Projet de DDP**

La Fondation Equitim a sollicité le soutien de l'étude de Me Sophie Vautier Dreyer à Cossonay pour établir le projet d'acte du DDP (annexe 4). Ce document précise les engagements liés à la redevance et à son évolution ainsi que les droits et les obligations de chaque partie. Il est notamment mentionné que les frais de démolition du bâtiment existant sont pris en charge par Equitim.

### **Bail à loyer et Convention avec la Romande Energie**

Comme déjà évoqué dans ce préavis, la Commune de Cossonay loue un local à un privé dans le bâtiment du « SQUAT ». Au moment de l'établissement du bail, ce locataire a été averti du caractère provisoire de cette location.

Par ailleurs, la Commune de Cossonay a signé il y a quelques années une convention relative à des installations techniques de la Romande Energie (un coffret et une antenne), qui loue une surface sur l'immeuble de la parcelle No 416. Cette convention restera d'actualité, puisque la Fondation Equitim a confirmé son accord pour intégrer cette installation à son bâtiment. Les frais de déplacement et de réinstallation seront pris en charge par la Romande Energie. En outre, la Fondation a également renoncé à prétendre à recevoir tout ou partie de la location annuelle versée par la Romande Energie à la Commune, celle-ci sera toujours due à cette dernière.

## **6 Politique du logement**

La Municipalité souhaite valoriser la parcelle No 416 sans pour autant réaliser un investissement qui viendrait charger les finances communales.

Le développement de la Commune de Cossonay s'organise autour d'une politique de logement multiple. L'objectif de la Municipalité est que chacun puisse trouver une offre à sa mesure, par l'acquisition d'un logement en PPE, par la location d'un appartement dans l'un des futurs plans de quartiers, par l'accès à un logement protégé (projet PrimaVesta) ou encore l'accès à des logements à prix abordables comme ceux qui sont proposés dans le cadre du projet Equitim.

En effet, il lui semble primordial que les citoyens de la région et leur famille puissent se loger à un prix en adéquation avec leur budget.

## **7 Conclusions**

La Municipalité soutient ce projet qui répond à un besoin réel de la population en matière de logement. La Société Equitim, portée par des acteurs régionaux de grande qualité, lui semble le partenaire idéal pour assurer également des entrées financières non négligeables pour la collectivité.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal d'approuver les conclusions suivantes :

## CONCLUSIONS

### LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis municipal No 06/2017,
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

### DECIDE :

- D'autoriser la Municipalité à signer un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Fondation « Equitim », relatif à la parcelle No 416, sise à la Route de Morges, pour y construire 1 immeuble de 13 appartements.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

L.S.

G. Rime

T. Zito

Annexes : INTRODUCTION : Réponses aux questions du Conseil (annexe 0)  
Présentation des partenaires financiers de la Fondation (annexe 1)  
Présentation du financement du projet (annexe 2)  
Plan de situation du projet de construction (annexe 3)  
Projet de droit distinct et permanent de superficie (annexe 4)

Délégués municipaux : Nicole Baudet, Municipale  
Claude Moinat, Municipal

Proposition de rencontre avec la Commission chargée d'étudier ce préavis : lundi 2 mai 2017, 18h00, bâtiment administratif, salle de Municipalité. Sur demande de la commission : possibilité de rencontrer la Fondation Equitim à une date à fixer.



## Annexe 0 au préavis 06/2017

### Projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle N° 416 en faveur de la fondation Equitim

-----

Le préavis N° 20/2017 portant le titre « Projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle N° 416 en faveur de la fondation Equitim » a été étudié et présenté au vote du Conseil communal lors de sa séance du 13 février 2017. A l'occasion de la discussion, une question a été posée à laquelle il n'a pas été possible de répondre sur le moment. Soucieuse de communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne compréhension du dossier, la Municipalité a préféré retirer ce préavis. Le même préavis, nouvellement numéroté, est soumis une seconde fois au Conseil communal, accompagné de l'annexe 0 qui donne la réponse à la question soulevée lors de la discussion précitée. Lorsque la Municipalité a reçu, par courriel, la question évoquée le 13 février dernier, celle-ci était accompagnée d'une série de questions complémentaires. Par souci de clarté, la Municipalité communique à l'ensemble du Conseil toutes les requêtes formulées ainsi que les réponses associées à travers la présente annexe.

-----

#### **Question A.1** (posée lors du Conseil du 13 février 2017)

(réf. page 4-5 et 8, préavis 06/2017)

**La fondation Equitim finance l'intégralité des coûts de construction avec ses fonds propres. Le rendement prévu sur ces fonds propres est de 3,5%. Or, le taux de référence du Canton de Vaud est fixé à 1,75% (Canton de Vaud, référence du 2 juin 2015). Selon le droit du bail et le calcul du loyer selon la méthode absolue, un maximum de 0,5% de rendement positif sur les fonds propres est admis, ce qui porte à un taux de 2,25% maximum. Comment le taux de 3.5 % se justifie-t-il?**

**Les investisseurs affirment accepter un rendement moindre (3,5%). Or, si la moyenne entre 2012 et 2014 est effectivement plus haute (6,9%) 2015 plafonne à 1,1% et la période de janvier à mai 2016 à 0,1% (le Temps, référence du 18 mai 2016). Quelle est la moyenne prise en compte pour calculer cette affirmation et quels sont les chiffres réels pour la période 2014-2016? (voire pour 2012-2016)**

La fondation Equitim finance intégralement le projet en fonds propres, garantissant ainsi une sécurité absolue pour la Commune, avec un taux bloqué sur 75 ans. Ce financement garantit qu'aucun risque financier (hausse massive des taux sous 10 à 15 ans) n'est porté par la Commune (la rente minimale de la première année est garantie durant toute la durée du DDP) et ne fait appel à aucun cautionnement.

S'agissant du taux de rendement dit « abusif », dans le contexte actuel de taux hypothécaires historiquement bas, tous les acteurs privés et d'utilité publique, pratiquent en théorie des rendements abusifs.

Cette question fait notamment référence à l'article 269 du Code des obligations (CO) qui précise : « les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré ». Le locataire entrant peut faire une démarche de baisse de loyer et c'est le tribunal des baux qui traitera alors de l'affaire. A l'heure actuelle, la quasi-totalité des locataires pourrait invoquer cet article et tenter d'obtenir une baisse de loyer.

Quant au propriétaire, lorsqu'il doit répondre à une contestation basée sur le calcul d'un rendement abusif, il peut opposer l'article 269a du CO : « exceptions : ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui notamment se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier ».

La méthode de contrôle appliquée pour évaluer les loyers consiste à regarder le niveau de loyer de 5 appartements similaires dans la localité (méthode dite « relative »).



## **Annexe 0 au préavis 06/2017**

### **Projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle N° 416 en faveur de la fondation Equitim**

-----

Dans la mesure où les loyers fixés par la fondation Equitim en partenariat avec la Commune sont de 14% inférieurs au prix du marché, ils ne sont pas abusifs au sens de l'art. 269a du CO.

Enfin, les caisses de pension de la fondation Equitim sont actives dans la prévoyance professionnelle. Leur but est de payer les retraites des travailleurs. La notion de rendement moindre est basée sur les taux historiques pratiqués par ces mêmes caisses de prévoyance. Pour rappel, le taux technique de référence (taux minimum en-dessous duquel les caisses de prévoyance ne peuvent s'engager) utilisé par les caisses de prévoyance était de 4.5% entre 2005 et 2010, de 4% à 3.50% entre 2010 et 2012. Les caisses de prévoyance de la fondation cherchent une vision à long-terme et s'engagent sur un taux historique de rendement, qui est ainsi lissé dans le temps. Equitim a convaincu plusieurs caisses de prévoyance de diminuer durablement leur taux de rendement au regard des taux usuels passés.

En effet, la situation des taux d'intérêts tels qu'actuellement pratiqués peut être qualifiée d'exceptionnelle. Sur un engagement de 75 ans, la stabilité et la solidité des engagements pris tant par les investisseurs que la Commune sont primordiaux.

#### **Question A.2**

(réf. pages 5 et 9, préavis 06/2017)

**Le fond de rénovation est alimenté par les charges locatives. Dans quelle mesure, si ce fond ne sert, à juste titre, qu'à garder l'immeuble en bon état et dans son standing d'origine, ce dernier peut-il être imputé aux loyers ?**

**La même question est posée pour la liste des charges en p. 9. Lesdites charges se montent à 23,5%. Est-ce en adéquation avec le droit du bail et peut-on disposer d'une liste exhaustive de ce qu'elles représentent ?**

Par rapport à la majorité des acteurs immobiliers, Equitim est encore plus prévoyant en alimentant de manière anticipée et importante un fonds de rénovation dans l'intérêt des locataires et de la Commune, propriétaire du terrain. Ceci garantit aussi que le bâtiment est entretenu à l'issue du DDP.

L'alimentation du fonds de rénovation n'est pas imputée aux loyers. Ce n'est pas une charge supplémentaire du loyer.

Les 23.5% correspondent à des frais qui incombent au propriétaire. Ces frais sont précisés dans l'acte notarié de Maître Vautier Dreyer. Cette valeur est communiquée avec une volonté de transparence.

Les seules charges incombant aux locataires en sus du loyer sont les acomptes d'eau chaude et de chauffage et la taxe d'épuration. Le locataire ne doit donc pas s'attendre à payer d'autres frais de gestion, d'entretien etc., comme cela est parfois le cas avec le principe de frais accessoires pouvant majorer le loyer global de 10%.



### Annexe 0 au préavis 06/2017

## Projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle N° 416 en faveur de la fondation Equitim

-----

Les acomptes ont été estimés comme suit :

	Loyer mensuel (CHF)	Acompte de charges (CHF) en supplément du loyer	Acompte de charges /loyer (%)
2.5 pièces	1'050.-/mois	80.-/mois	7.6%
3.5 pièces	1'350.-/mois	120.-/mois	8.9%
4.5 pièces	1'900.-/mois	150.-/mois	7.9%

#### Question A.3

(réf. page 5, préavis 06/2017)

**La rénovation du bâtiment et son entretien au cours du temps semblent aller de soi.**

**Quels sont donc les réels "engagements environnementaux"? Peut-on viser mieux que Minergie ? (p. ex. le label MinergieP - ECO - ou la démonstration que l'on est équivalent sans forcément demander la labélisation, chronophage et parfois incohérente) ?**

Le label Minergie répond à la demande de la Commune. Le label a été associé de sorte à offrir le gage d'un résultat optimum pour le projet sans frais excessifs.

La démarche retenue semble optimale. La volonté de la Municipalité comme de la fondation est de proposer des loyers à prix abordables, ce qui n'est faisable que si l'on atteint cet optimum. Les surcoûts engendrés par un type de labellisation plus contraignant (comme Minergie P ou ECO) ne se justifient pas dans ce cas.

#### Question A.4

(réf. pages 7 et 9, préavis 06/2017)

**Treize places de stationnement sont prévues pour les logements. Seront-elles réparties à raison de une par logement? Dans le cas contraire, il semble que les loyers prévus pour ces places soient relativement bon marché, tant à l'extérieur qu'en sous-sol. Comment est défini le prix de CH 150.-/place en sous-sol et CHF 80.-/place en extérieur (loyer mensuel) sans qu'une partie du coût réel de ces places ne soit supportée par les locataires sans voiture ?**

Les places de parc sont prioritairement à disposition des locataires, moyennant une place par logement. Les tarifs appliqués sur les places de parc correspondent parfaitement à ceux du marché, aussi le prix appliqué permet-il de couvrir les coûts de la place de parc. Il n'y a pas de bénéfice ni de report de coût. En ce sens, le locataire d'un appartement sans place de parc ne contribue pas aux loyers desdites places.





## Annexe 0 au préavis 06/2017

### Projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle N° 416 en faveur de la fondation Equitim

-----

#### Question A.5

(réf. page 9, préavis 06/2017)

Dans le préavis, il est question de la politique du logement de Cossonay. Existe-t-il un support écrit de dite politique ?

Par ailleurs, le rapport de la commission parle d'une politique de logements d'utilité publique. Pourquoi ne pas faire appel, dans ce cas, à un maître d'ouvrage d'utilité publique ? Les loyers proposés par Equitim sont effectivement bon marché, mais comparé à un marché où l'application stricte du droit du bail n'est pas vérifiée (quand bien même celui-ci peut être, paradoxalement, trop contraignant pour les investisseurs, dans certains projets), la possibilité, pour la collectivité, de contrôler une société privée est pratiquement nulle, au contraire d'un maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), ce malgré un droit distinct et permanent de superficie (DDP).

La politique de logement soutenue par la Municipalité a été exprimée à travers son programme de législature : « soutien de projets de coopératives d'habitation et logements protégés pour offrir une mixité de logements, ainsi qu'une offre de loyers abordables ».

Equitim est un modèle nouveau, qui permet aux caisses de prévoyance de s'engager socialement sur des projets de logements accessibles. En acceptant un rendement moindre, les caisses de prévoyance fondatrices peuvent maintenant proposer des logements à prix plus accessibles, historiquement réservés aux maîtres d'ouvrage dits d'utilité publique. Dès sa constitution, Equitim a participé de façon étroite avec le Canton dans le cadre de la L3PL, au travers d'ateliers, aux réflexions sur les logements accessibles, et les différents modèles permettant d'offrir à la classe moyenne des logements abordables. Si Equitim ne fait appel à aucun des prêts mis en place à l'échelle fédérale pour d'autres modèles de logements d'utilité publique, le but est identique.

Equitim garantit une collaboration avec la Commune qui va au-delà des exigences d'un bon nombre de maîtres d'ouvrage dits d'utilité publique. Tout d'abord, la nature des investisseurs offre une sécurité financière et donc de la rente octroyée à la Commune. La renommée des investisseurs assure aussi la pérennité du partenariat. Equitim garantit que les loyers restent durablement inférieurs aux conditions du marché et propose aussi à la Commune de pouvoir favoriser les maîtres d'état locaux, la fondation n'étant pas soumise aux règles des marchés publics.

En outre, les éléments financiers sont clairement définis en toute transparence dans la promesse de droit de superficie. Les obligations de la fondation Equitim sont beaucoup plus figées et transparentes que pour certains maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

#### Question A.6

(réf. page 9, préavis 06/2017)

**La Commune n'intervenant que dans un deuxième temps dans l'attribution des logements, il serait de bonne intention qu'Equitim produise la liste détaillée et expliquée des critères de qualification. Les critères sont définis par et avec la Commune.**

La Commune intervient directement dans le choix des locataires via l'attribution des critères d'attribution.



## **Annexe 0 au préavis 06/2017**

### **Projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle N° 416 en faveur de la fondation Equitim**

-----

Les critères de qualification retenus par Equitim sont :

- La solvabilité
- Le taux d'effort que représente le loyer par rapport au revenu du foyer (entre 20% et 33%)
- L'adéquation du nombre de personne dans un logement en fonction de sa taille

Quant aux critères d'attribution définis par la Commune, en fonction de la politique de logement soutenue par la Municipalité, telle que présentée dans la réponse à la question A.5, la Municipalité souhaite en particulier favoriser l'accès au logement pour les jeunes (notamment ceux de la région). Elle a demandé à ce que les critères d'attribution soient réadaptés au minimum une fois par législature pour les adapter à la réalité des besoins de la population.

#### **Question A.7**

**(réf. page 10, préavis 06/2017)**

**La redevance pour la Commune comme pour la Romande énergie est de 3,5% net.**

**Se pose la même question, pour la Romande énergie, du rendement sur les fonds propres (réf. question A.1), d'autant plus que la Romande énergie fait partie des investisseurs de la fondation Equitim au travers de sa caisse de pension.**

**Le taux d'abaissement de 14% correspond-il à une baisse de la charge foncière octroyée par la Commune pour suivre ce qu'arrive à proposer la fondation Equitim sur les loyers?**

**Quel impact a réellement ce taux d'abaissement de la charge foncière sur les loyers? Est-ce elle qui permet d'atteindre les 230.-/m<sup>2</sup>\*an plus que le projet d'Equitim?**

La Romande énergie permet, par le transfert de ses droits à bâtir excédentaire sur la parcelle voisine (415), que ce projet voit le jour. Les conditions appliquées pour le transfert des droits à bâtir de la Commune et de la fondation s'appliquent rigoureusement à la Romande énergie.

La fixation du niveau des loyers est la résultante de différents facteurs permettant d'offrir des loyers inférieurs au marché. Il ne s'agit pas d'un abaissement de la charge foncière. Ces facteurs sont :

#### **Le droit de superficie**

En n'achetant pas le terrain le coût global du projet (investissement) pour la fondation est moindre.

#### **Le projet de construction (faisabilité)**

L'équipe d'Equitim est garante d'un projet de construction de qualité et rationnel.

#### **La structure de la fondation**

Aucune marge de promotion n'est pratiquée sur les projets portés par la fondation.

Le taux d'abaissement des loyers de 14% a été choisi par la Municipalité d'un commun accord avec la fondation. La Municipalité a choisi une pondération entre l'offre à loyer abordable qu'elle souhaite voir proposer à sa population et le rendement du terrain communal mis en location au moyen du droit distinct et permanent.



## **Annexe 0 au préavis 06/2017**

### **Projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle N° 416 en faveur de la fondation Equitim**

-----

#### **Question A.8**

(réf. page 11, préavis 06/2017)

**Il est troublant de constater que les graphiques présentés montrent (1er) une augmentation plus forte des loyers que de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC), alors que les taux hypothécaires ont baissé (et que, du coup, les loyers auraient dû baisser aussi) et (2e) si la redevance est indexée aux loyers et qu'elle augmente de manière exponentielle cela veut dire que les loyers également. Il semble peu probable que les revenus des classes moyennes augmentent de la même manière, ce qui pose une question sur la perception de ce qu'est un loyer pour la fondation Equitim. Ce point mérite une explication.**

Les courbes présentées sont issues de données statistiques de l'OFS et représentent l'augmentation des loyers de l'ISPC sur les 30 dernières années.

Equitim applique le droit du bail avec tous les aléas de la réalité dans son application. Le locataire ne demande pas systématiquement une baisse du loyer, d'où l'écart constaté entre les deux courbes.

D'autres modèles de logements d'utilité publique appliquent le même principe et ne baissent pas systématiquement les loyers lors de la baisse des taux hypothécaires.

#### **Question B.1**

(réf. annexe 2 préavis 06/2017)

**A quoi correspond la "mise en valeur" totalisant 3% des CFC1-4 avec les divers et imprévus?**

La mise en valeur correspond aux frais pour la mise en location des appartements et au mandat de régie en découlant.

#### **Question B.2**

(réf. annexe 2 préavis 06/2017)

**Il y a une redevance dynamique de 4% pour la Romande énergie.**

**Est-ce un arrondi des 3,5% évoqués plus haut?**

Oui, la redevance de la Romande Energie est de 3.5% sur son apport (le transfert de 756 m<sup>3</sup> de droits à bâtir).

#### **Question B.3**

(réf. annexe 2 préavis 06/2017)

**Les frais d'exploitation et d'entretien seraient à détailler. Le taux de vacances est-il réellement imputable aux loyers? Les charges fixes seraient à expliquer.**

Cf. réponse à la question A.2.



## Annexe 0 au préavis 06/2017

### Projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle N° 416 en faveur de la fondation Equitim

-----

#### Question C.1

**Quels sont les critères pour une évolution de projet et dans quelle "direction" le projet a-t-il la latitude d'évoluer? (logement, etc.)**

Le projet est au stade de faisabilité. La volumétrie et les aspects règlementaires ont été validés avec le Service technique de la Commune. La prochaine étape est l'avant-projet qui se fera en étroite collaboration avec la Commune. Celui-ci sera soumis à l'enquête publique.

L'objectif est de proposer un projet de qualité, qui s'insère dans l'espace bâti, rationnel et économiquement viable, répondant aux objectifs fixés par la Commune.

#### Question C.2

(réf. page 2, préavis 06/2017)

**"Loyers modérés" : Quelles sont les mesures concrètes et contraignantes pour Equitim pouvant être prises par la Commune pour que les loyers restent raisonnables et sur quelle base sont déterminés ces loyers?**

Le contrôle de la Commune sur les niveaux de loyer et l'adéquation avec sa politique du logement sont clairement mentionnés dans la promesse de DDP (page 2) :

*« Equitim, fondation de placement, s'engage à offrir des loyers raisonnables afin de garantir un accès à l'habitat en adéquation avec la politique de logement de la Commune de Cossonay. »*

#### Question C.3

(réf. page 5, préavis 06/2017)

**"Redevance annuelle" : il faudrait que la Municipalité vérifie l'adéquation entre la liste des charges fixes et variables et le droit du bail. La liste des charges fixes paraît obscure et mérite des précisions.**

Cf. réponse à la question A.2.

#### Question C.4

(réf. page 7, préavis 06/2017)

**"Retour des constructions (à l'échéance) : comment la valeur vénale se calcule-t-elle sur la valeur de rendement? Ne serait-il pas plus judicieux de calculer la valeur de l'immeuble en fonction de l'indexation des prix, des travaux d'entretien réalisés et des travaux éventuellement nécessaires pour que le bâtiment réponde aux normes techniques et constructives à l'échéance? (plutôt que sur des valeurs plus sensibles à des aspects spéculatifs).**



## Annexe 0 au préavis 06/2017

### Projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle N° 416 en faveur de la fondation Equitim

-----

La valeur vénale calculée sur une base de valeur de rendement est la méthode actuellement utilisée par les experts immobiliers. Elle présente plusieurs avantages, dont celui d'être moins hasardeuse car ils ne se basent pas sur des hypothèses de coût et de dégradation des éléments constitutifs du bâtiment.

#### **Question C.5**

**L'inscription du loyer au m2/an dans le DDP est-elle prévue (ou sera-t-elle fixée au décompte final). Comment sera-t-il indexé ?**

La redevance se décline en deux temps, à savoir une redevance initiale de CHF 31'000.- payable dans les deux mois suivant la délivrance du permis d'habiter, puis, dès la deuxième année, une redevance dynamique, qui correspondra aux 17% du revenu locatif net. Néanmoins, ce montant ne sera dans tous les cas pas inférieur à celui de la redevance initiale. Dans la mesure où il s'agit d'une redevance dynamique, la redevance est déjà *de facto* indexée.

Cossonay, le 24 avril 2017

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

G. Rime

L.S.

La Secrétaire

T. Zito

# FONDATION EQUITIM

## Présentation des 5 caisses de pensions engagées dans le capital



La caisse de pension de la **Fédération Vaudoise des Entrepreneurs** (FVE) est un des principaux investisseurs de la fondation. Fondée en 1904, la FVE est la plus importante association patronale de la construction dans le canton de Vaud. Près de 2'800 entreprises bénéficient déjà de ses services et prestations, ce qui représente environ 21'600 employés.



**CIEPP**  
Caisse Inter-Entreprises  
de Prévoyance Professionnelle  
ZKBV - Zwischenbetriebliche Kasse für Berufliche Vorsorge  
CIPP - Cassa Interaziendale di Previdenza Professionale

La **Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle** (CIEPP), fondation commune à but non lucratif, est depuis 1961 au service des entrepreneurs romands. Avec 9'000 PME et indépendants affiliés et plus de 39'000 assurés, la CIEPP est aujourd'hui l'une des plus importantes institutions de prévoyance de Suisse.



Le **Centre Patronal** est une entreprise privée au service des entreprises et des groupements professionnels. Il assiste, renseigne et conseille les responsables de l'économie privée. Plus de 180 associations confient leur secrétariat au Centre Patronal. Tout comme le FVE la caisse de pension du centre patronal est un des investisseurs d'Equitim.



Previva est le **Fonds de prévoyance des professionnels du travail social**. A fin 2015, 80 institutions étaient affiliées au fonds et environ 4'600 travailleurs y étaient assurés.



La fondation de prévoyance de **Romande Energie**, est la caisse de pension de la Romande Energie, le 5ème distributeur d'électricité en Suisse.

## Cossonay - parcelle 416

Les données variables sont à saisir dans les cellules bleues

24.11.2016

Caractéristiques du projet immobilier

### 1. CONSTRUCTION

#### CFC 0 - TERRAIN

Superficie terrain 416	1'270 m <sup>2</sup>		
Volume constructible 416	2'800 m <sup>3</sup>	IM 2.21	* avec bonus Minergie 5%
Volume transférée depuis parcelle 415	756 m <sup>3</sup>		21% % d'apport de la romande Energie
<b>Volume constructible Total</b>	<b>3'556 m<sup>3</sup></b>		
Superficie nette habitable locative	994 m <sup>2</sup>	Ratio de location	0.82
Nombre de niveaux hors sol	4.00		
Droits de mutation 3.30% calculés sur une rente de	31'000.- CHF/an		30'000
<b>CFC 1 - TRAVAUX PREPARATOIRES</b>	Superficie terrain * 30.- CHF/m <sup>2</sup>		38'100
Démolition (esitimation commune)			110'000
<b>CFC 2 &amp; 3 - BATIMENT et EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION</b>			
Bâtiment hors sol	750.- CHF/m <sup>3</sup> hors sol à 3 mètres	3'965 m <sup>3</sup>	2'973'750
Parking	310.- CHF/m <sup>3</sup>	878 m <sup>3</sup>	272'180
Cave et locaux techniques en sous-sol	400.- CHF/m <sup>3</sup>	405 m <sup>3</sup>	162'000
<b>CFC 4 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>	(Superficie terrain - emprise du bâtiment) * 100.- CHF/m <sup>2</sup>		97'364
Rampe	320.- CHF/m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	30'400
<b>CFC 5 - FRAIS SECONDAIRES</b>	10.00% CFC 2 à 4		353'569
		<b>Coût de construction</b>	<b>4'037'363</b>
Délégation MO, pilotage de projet	2.00% CFC 1 à 4		73'676
Mise en valeur, divers & imprévus	3.00% CFC 1 à 4		110'514
		<b>Prix de revient du projet</b>	<b>4'251'553</b>

### 2. NIVEAU DES LOYERS

<b>Loyers du marché</b>	<b>268 ./m<sup>2</sup></b>	(moyenne quantile 70%-90%)	Nb de places totales (norme VSS)
Communes vaudoises de 5'000 à 10'000 habitants	292 ./m <sup>2</sup>	quantile 90%	Loyer place int. 150 ./mois pour 11 places
Communes vaudoises de 5'000 à 10'000 habitants	243 ./m <sup>2</sup>	quantile 70%	Loyer place ext. 80 ./mois pour 5 places
<b>EQUITIM</b>	<b>14%</b>		<b>Définis avec la Commune</b>
Taux d'abattement	14%		
Loyers offerts	<b>230 ./m<sup>2</sup></b>		
Activité	<b>196 ./m<sup>2</sup></b>	moyenne W&P 50% 70% artisanales et vente	

Typologie de logements / activité	S habitable	Quantité	Loyer Equitim	Loyers du marché
2.5 pièces	55 m <sup>2</sup>	6	1'050.- /mois	1'230.- /mois
3.5 pièces	70 m <sup>2</sup>	5	1'350.- /mois	1'560.- /mois
4.5 pièces	100 m <sup>2</sup>	2	1'900.- /mois	2'230.- /mois
<b>TOTAL LOGEMENT</b>	<b>880 m<sup>2</sup></b>	<b>13</b>	<b>16'850.- /mois</b>	
Activités	114 m <sup>2</sup>	1	1'867.- /mois	

### 3- TAUX D'EFFORT D'UN MENAGE PAR LOGEMENT

Calcul de revenu du ménage si le loyer représente 1/3 à 1/5 des revenus du ménage

Typologie de logements / activité	S habitable	Loyer mensuel brut	Acompte de charges		Revenu mensuel du ménage	
			eau chaude/ chauffage		1/3	1/5
2.5 pièces	55 m <sup>2</sup>	1'050.- /mois	80.- /mois		3'150.- /mois	5'250.- /mois
3.5 pièces	70 m <sup>2</sup>	1'350.- /mois	120.- /mois		4'050.- /mois	6'750.- /mois
4.5 pièces	100 m <sup>2</sup>	1'900.- /mois	150.- /mois		5'700.- /mois	9'500.- /mois

### 4. REVENUS BRUTS

Revenu locatif annuel brut habitation	202'200
Revenu locatif annuel brut activités	22'403
Revenu locatif annuel brut places de parc	24'600
Revenu locatif annuel brut	<b>5.86%</b> 249'203

### 5. REDEVANCE COMMUNALE / ROMANDE ENERGIE

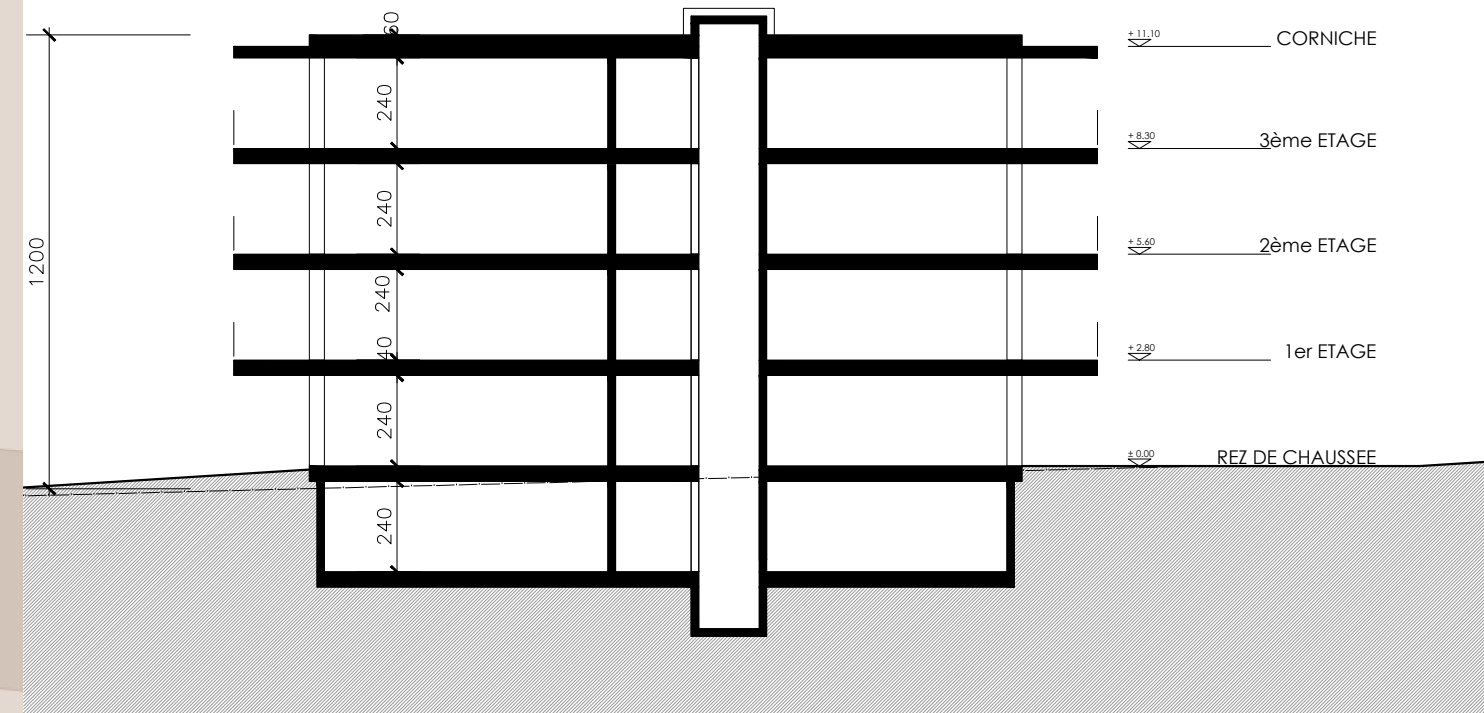
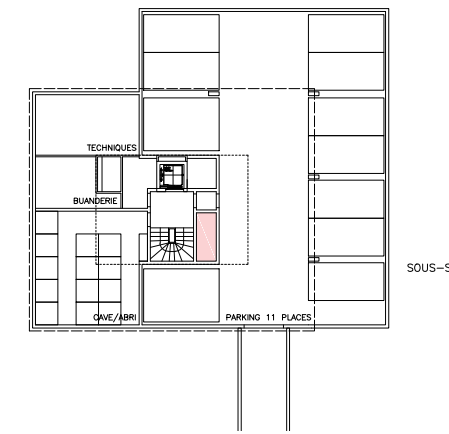
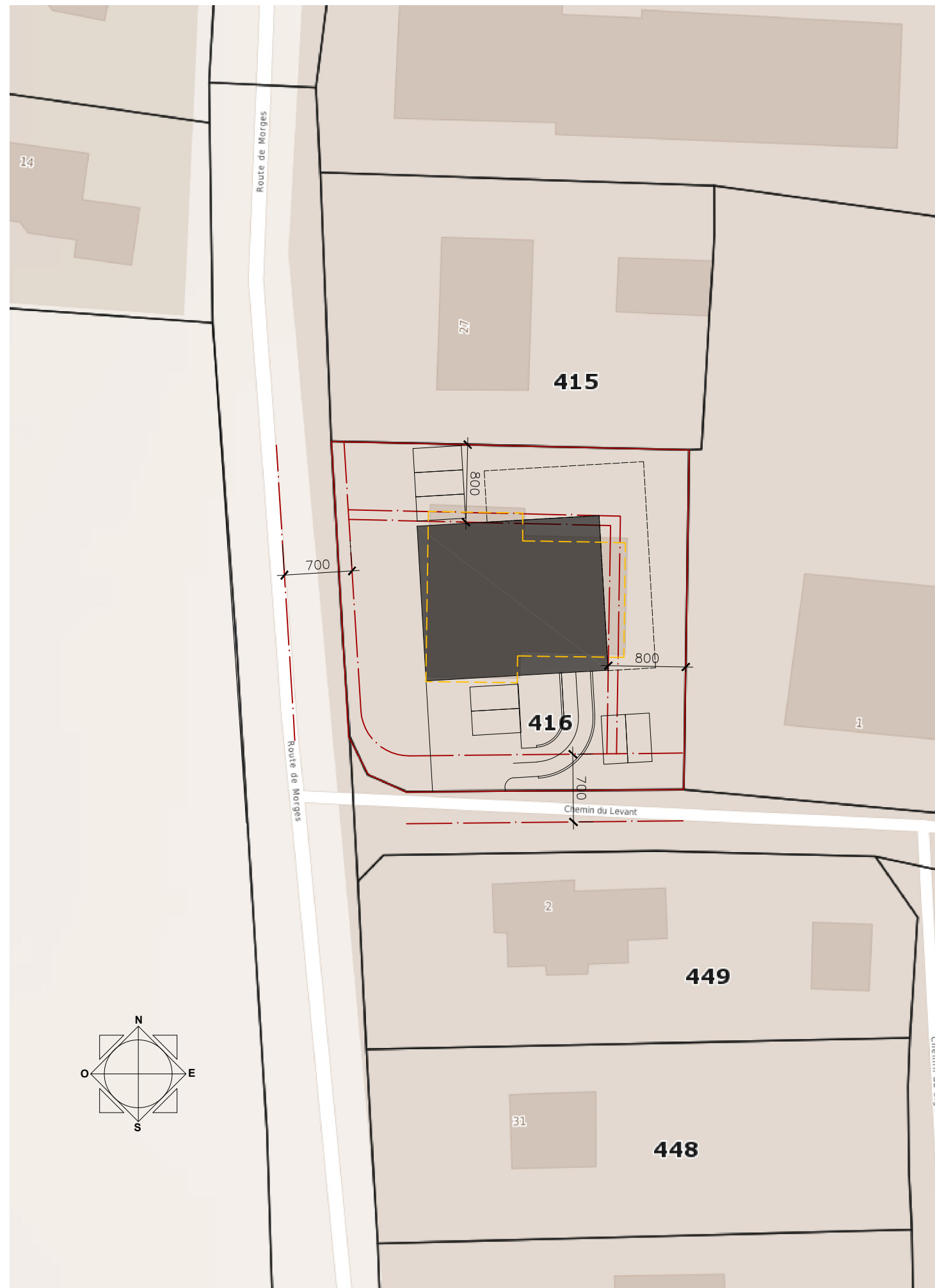
	% état locatif		
Redevance dynamique pour la Commune	17%	79%	<b>31'000</b>
Redevance dynamique pour la Romande Energie	4%	21%	<b>8'447</b>

### 6. CHARGES

Charges variables <sup>2</sup>	% / Revenu locatif	
Frais d'exploitation et d'entretien	13.96%	34'801
Impôts (foncier & complémentaire)	1.50%	3'369
Taux de vacance	0.20%	498
Versement annuel à un fonds de rénovation	4.02%	10'023
	<b>19.54%</b>	
<b>Charges fixes <sup>3</sup></b>	<b>4.80%</b>	
<b>Total des charges</b>	<b>24.34%</b>	

### 7. CASH FLOW NET INSITUION DE PREVOYANCE

**79%**                      **3.50%**                      **149'092**



**ANALYSE "PARCELLE N°416**

**ZONE MIXTE A**

surface parcelle :	1'270.00m <sup>2</sup>
Indice de masse :	2.1 + 5% Minergie = 2'800.35m <sup>3</sup>
Indice de masse n°415 :(estimé + 5% Minergie) =	756.00m <sup>3</sup>
<b>Indice de masse total:</b>	<b>Total = 3'556m<sup>3</sup></b> (nc balcons, mesuré sur TN)
distance aux limites:	8.00 m 6.00 m + ((12.00 - 6.00)/3)
hauteur à la corniche	Maximum = 12.00 m
nombre de niveaux habitable:	4.00
surface d'activités en % min.	10.00%

**Surface brut de plancher:**

**1'206.40m<sup>2</sup>**

Surface PPE:	x ~80% = 965.12m <sup>2</sup>
Surface balcons/terrasses (non pondéré):	= 512.70m <sup>2</sup>
Surface activités	= 127.00m <sup>2</sup>
Nombre place parking:	18 places
	(1+10%) Logem. 965.12/100 = 13+1
	(2+0.5) Activ. bureau 127.00/100 * 2 = 3+1
garages (estimation):	~765.00m <sup>3</sup>

**Volume SIA 416 estimé :**

**5'250.00m<sup>3</sup>** (ssol + habitation+balcon)



## Promesse de constitution de droit de superficie

### 1. Signataires

**Officier public** Sophie Vautier Dreyer, notaire à Cossonay pour le Canton de Vaud. -----

**Comparantes** -----

**La propriétaire** Soit la promettante-superficiante : -----  
La **Commune de Cossonay**, représentée par sa Municipalité, au nom de laquelle agissent : -----  
- Monsieur Georges Rime, Syndic, -----  
- Madame Tania Zito, Secrétaire de la Municipalité, -----  
tous deux domiciliés à Cossonay et qui engagent valablement la Commune de Cossonay par leur signature collective à deux. -----

**La promettante-superficiante** La fondation **Equitim Fondation de placement**, dont le siège est à Lausanne, IDE CHE-135.909.414, -----  
représentée par Monsieur Pierre Alain Galé, Président du Conseil de fondation, domicilié à Saint-Légier-La-Chiésaz, et Monsieur Daniel Moser, Secrétaire hors Conseil, domicilié à Saint-Légier-La-Chiésaz, qui engagent valablement Equitim Fondation de placement par leur signature collective à deux, conformément aux inscriptions figurant au Registre du commerce. -----

### 2. Exposé préalable

Les comparantes exposent préalablement ce qui suit : -----

**Immeuble** La Commune de Cossonay est propriétaire de la parcelle 416 de Cossonay désignée sous chiffre 3.1. ci-dessous. -----

**Projet** Equitim Fondation de placement a l'intention de construire sur la parcelle 416 de Cossonay un bâtiment comprenant treize (13) appartements, pour une surface habitable totale d'environ huit cent huitante mètres carrés (880 m<sup>2</sup>) et une surface d'activité d'environ cent quatorze mètres carrés (114 m<sup>2</sup>), selon l'étude de faisabilité établie le 16 août 2016 qui pourra toutefois évoluer durant la phase de projet. -----

Droits à bâtir	<p>Le projet ci-dessus suppose toutefois un volume constructible sur la parcelle 416 de Cossonay de trois mille cinq cent cinquante six mètres cubes (3'556 m3). Or, actuellement dite parcelle a un volume constructible, selon le règlement communal en vigueur, de deux mille huit cents mètres cubes (2'800 m3). -----</p> <p>La parcelle 415 de Cossonay, propriété de la Romande Energie SA, dont le siège est à Morges, IDE CHE-105.952.948, sur laquelle se trouve un bâtiment d'habitation, jouxte la parcelle 416 de Cossonay. La totalité des droits à bâtir de la parcelle 415 de Cossonay n'étant pas utilisée, un transfert des droits à bâtir inutilisés d'environ sept cent cinquante-six mètres cubes (756 m3) pourrait être envisagé au bénéfice de la parcelle 416 de dite Commune, sous réserve de l'accord de la propriétaire de la parcelle 415 de Cossonay. Si cet accord n'était pas obtenu, le projet d'Equitim Fondation de placement devrait être redimensionné. -----</p>
Loyers modérés	<p>Equitim Fondation de placement s'engage à offrir des loyers raisonnables afin de garantir un accès à l'habitat en adéquation avec la politique de logement de la Commune de Cossonay. -----</p>
Droit de superficie	<p>La Commune de Cossonay accepte de concéder un droit de superficie en faveur d'Equitim Fondation de placement afin de séparer la propriété du sol et la propriété de la construction. En effet, la Commune de Cossonay demeurera propriétaire de la parcelle 416 de Cossonay et Equitim Fondation de placement sera propriétaire de la construction et des aménagements accessoires qui seront érigés sur ladite parcelle. -----</p> <p>Ce droit de superficie s'exercera sur la parcelle 416 de Cossonay et sera immatriculé au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent. -----</p>
Préavis	<p>Le préavis de la Commune de Cossonay favorable à la constitution d'un droit de superficie en faveur d'Equitim Fondation de placement a été donné le ... 2017. -----</p> <p>Cela exposé, les comparantes conviennent de ce qui suit : -----</p>

### 3. Promesse de constitution de droit de superficie

#### 3.1. Objet du droit de superficie

Décision	<p>La Commune de Cossonay déclare promettre constituer en faveur d'Equitim Fondation de placement, qui déclare promettre accepter, un droit de superficie sur la parcelle 416 de Cossonay ci-après désignée : -----</p>
----------	---

Description de l'immeuble -----

Commune politique 51 Cossonay -----

Numéro d'immeuble 416 -----  
Surface 1'270 m<sup>2</sup>, numérisé -----  
No plan 36 -----  
Désignation de la situation -----  
Champ Tiraud -----  
Couverture du sol Bâtiment(s), 300 m<sup>2</sup> -----  
Place-jardin, 970 m<sup>2</sup> -----  
Bâtiments/  
Constructions Bâtiment, 300 m<sup>2</sup>, N° d'assurance: 442 -----  
Estimation fiscale 0.00 2004 (09.03.2004) -----  
Propriété -----  
Propriété individuelle Cossonay la Commune, Cossonay -----  
Mention, servitude et charge foncière -----  
Aucune -----  
Annotation -----  
09.06.2000 005-309525 (C) Bail à loyer, jusqu'au 28.02.2009 ID.005-2001/004806 -----  
en faveur de Diax mobile S.A., Zurich-----  
Droit de gage immobilier -----  
Aucun -----

\*\*\*\*\*

Note Certaines restrictions de la propriété foncière, fondées sur le droit public ou privé, ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles qui peuvent résulter des dispositions sur la police des constructions ou sur les rapports de voisinage. -----  
Annotation La Commune de Cossonay s'engage à faire radier, à ses frais, pour l'exécution du présent acte, l'annotation numéro RF ID.005-2001/004806 susdésignée. -----

### 3.2. Conditions

Les conditions du droit de superficie à constituer sont les suivantes :

Assiette du droit  
de superficie

Le droit de superficie s'exercera sur la totalité de la parcelle 416 de Cossonay, soit sur une surface de mille deux cent septante mètres carrés (1'270 m<sup>2</sup>), selon tableau de mutation et plan dressés le ..., par ..., à ..., dossier technique ..., pièces signées des comparantes et déposées au Registre foncier avec la copie du présent acte. -----

L'Office de l'information sur le territoire a validé le tableau de mutation le ... -----

Constructions  
autorisées

Le droit de superficie permettra la construction sur son assiette d'un bâtiment d'activité et de logements respectant les normes de construction de droit public ainsi que tous aménagements accessoires à une telle construction tels que notamment parkings souterrains, places de parc, routes, chemins d'accès, murs, escaliers, rampes, et de manière générale tous aménagements extérieurs à la libre appréciation d'Equitim Fondation de placement, dans le respect des lois et règlements en vigueur. -----

La totalité du coût de démolition du bâtiment existant et de construction du bâtiment et des aménagements intérieurs et extérieurs sera prise en charge par Equitim Fondation de placement, qui en exécutera les travaux, en sa qualité de maître de l'ouvrage, sous sa seule responsabilité et dans les règles de l'art. -----

L'attention d'Equitim Fondation de placement est expressément attirée sur le fait que la Commune de Cossonay ne lui donne aucune garantie sur l'état du sous-sol dont elle n'a pas connaissance. -----

Durée

Le droit de superficie sera concédé pour une durée de septante-cinq (75) ans dès la signature de l'acte d'exécution de la présente promesse. -----

A l'expiration du droit de superficie, celui-ci pourra être prolongé avec l'accord des deux parties, en la forme prescrite pour sa constitution pour une durée maximum de cent (100) ans. Toute demande de prolongation devra être formulée par la Commune de Cossonay ou Equitim Fondation de placement trois (3) ans avant l'échéance du droit de superficie par lettre recommandée, l'autre partie s'engageant à se prononcer dans les trois cent soixante (360) jours qui suivent la demande. L'absence de réponse dans les délais vaudra non-acceptation de la demande, sous réserve de la signature par les parties d'un nouvel acte authentique de constitution d'un nouveau droit de superficie. En cas d'acceptation de la demande de prolongation, un acte authentique de prolongation de droit de superficie sera signé par les deux parties. -

Redevance annuelle

Le présent droit de superficie sera concédé moyennant le versement par Equitim Fondation de placement à la Commune de Cossonay d'une rente annuelle définie ci-dessous. -----

La redevance sera payable par année civile et sera versée au 30 avril à terme échu. -----

La première redevance sera due dès réception par Equitim Fondation de placement du permis d'habiter, si bien qu'aucune redevance ne sera due durant la période de construction. -----

Redevance initiale : La première année, la redevance s'élèvera à trente et un mille francs (CHF 31'000.00) et sera payable dans un délai de deux mois suivant la réception du permis d'habiter. -----

Redevance dynamique : Dès la deuxième année, la redevance constituera une portion du revenu locatif net découlant du droit de superficie. Cette redevance due à la Commune de Cossonay correspondra aux dix-sept pour cent (17%) du revenu locatif net. Ce montant ne sera toutefois pas inférieur à celui de la redevance initiale, soit à trente et un mille francs (CHF 31'000.00). -----

Le revenu locatif net de l'immeuble sera le résultat des loyers effectifs encaissés durant l'année civile précédente, après déduction des charges telles que définies ci-dessous : -----

1. Charges variables liées à l'exploitation et à l'entretien de l'immeuble comprenant : -----

- Frais administratifs; -----
- Dépenses pour réparations et entretien d'installations techniques; -----
- Primes d'assurance responsabilité civile immeuble; -----
- Primes d'assurance pour dégâts d'eau; -----
- Prime d'assurance incendie; -----
- Frais de déneigement et de nettoyage des rues; -----
- Charges de conciergerie; -----
- Frais d'entretien des abords; -----
- Frais d'éclairage général; -----
- Impôts fonciers; -----
- Impôts complémentaires sur l'immeuble. -----

2. Versement au fonds de rénovation : -----

Selon les normes actuelles, Equitim Fondation de placement prévoit une rénovation tous les vingt-cinq (25) ans à hauteur de trente pour cent (30%) du coût du code des frais de construction, section 2 bâtiment (CFC<sub>2</sub>) du bâtiment qu'elle se propose d'édifier. Le montant précis de ce coût sera déterminé à la fin des travaux sur la base du décompte définitif. -----

3. Charges fixes liées au fonctionnement d'Equitim Fondation de placement comprenant : -----

- Frais de fonctionnement de la fondation; -----
- Commission de gestion à la société de gestion; -----

- Honoraires de l'organe de révision; -----
  - Frais de la Banque dépositaire. -----
- Immatriculation En application des dispositions des articles 779 alinéa 3 et 943 alinéa 1 chiffre 2 du Code civil suisse ainsi que de l'article 22 de l'Ordonnance sur le Registre foncier, le présent droit de superficie sera immatriculé au Registre foncier comme droit distinct et permanent. -----
- Effets Equitim Fondation de placement entrera en possession et en jouissance de la surface faisant l'objet du droit de superficie à constituer, lors de l'inscription de l'acte d'exécution de la présente promesse au journal du Registre foncier. -----
- Bail / Occupation /  
Droits de tiers Une convention du 6 février 2004 lie la société Romande Energie SA et la Commune de Cossonay concernant des appareillages de Romande Energie SA situés dans le bâtiment numéro 442 d'assurance-incendie érigé sur la parcelle 416 de Cossonay. Ces appareillages consistent en un coffret et une antenne. Equitim Fondation de placement déclare avoir parfaite connaissance de cette convention. Elle s'engage à signer d'ici l'exécution du présent acte un avenant à cette convention par lequel elle permettra à la Romande Energie SA de maintenir gratuitement à son égard ces installations dans le bâtiment qu'elle construira en lieu et place du bâtiment numéro 442 d'assurance-incendie et où elle reprendra au côté de la Commune de Cossonay les engagements de celle-ci. En revanche, l'indemnité prévue par ladite convention continuera à être versée à la Commune de Cossonay par la société Romande Energie SA. -----
- Pour le surplus, la Commune de Cossonay s'engage à ce que la parcelle 416 de Cossonay objet du droit de superficie soit libre de tout occupant, de tout bail, usufruit, gage immobilier et hypothèque légale, ainsi que de tout autre droit de tiers pour le jour de l'exécution du présent acte. -----
- Droits et obligations Dès son inscription au journal du Registre foncier, le droit de superficie comportera le droit pour Equitim Fondation de placement d'ériger les constructions susmentionnées, puis de les maintenir et d'y faire tous travaux de réfection, d'amélioration et de transformation, dans le respect des lois et règlements en vigueur. --
- Le droit de superficie entraînera en revanche pour Equitim Fondation de placement les obligations suivantes : -----
- l'obligation d'effectuer des travaux de construction dans les règles de l'art et de les entretenir pendant toute la durée du droit,
  - la responsabilité de tous dommages causés à des tiers qui pourraient résulter de l'exploitation des constructions,

conformément à l'article 58 du Code des obligations et dans les limites de cette disposition, -----

- la prise en charge de tous impôts, taxes et contributions uniques ou périodiques dus en raison de son droit de propriété sur les constructions, ouvrages et installations, ainsi que toutes les primes d'assurance et finances d'abonnements. -----

#### Engagements

Equitim Fondation de placement s'engage à s'acquitter ponctuellement à leur échéance de toutes ses obligations susceptibles d'être garanties par une hypothèque légale sur le terrain objet du droit de superficie après l'immatriculation de l'immeuble comme droit distinct et permanent. -----

La Commune de Cossonay s'engage à ne pas constituer sur le fonds servant d'autres servitudes ou droits de tiers rendant l'exercice du droit de superficie plus difficile ou plus onéreux sans l'accord écrit préalable d'Equitim Fondation de placement. -----

Pour le surplus, le fonds servant demeurera soumis aux restrictions légales et réglementaires à la propriété immobilière qui existent sans inscription au Registre foncier, notamment à celles qui résultent des législations sur les constructions et sur les routes. -----

#### Retour des constructions (à l'échéance)

Si le droit de superficie à constituer n'est pas prolongé d'entente entre les parties, avant son échéance, il s'éteindra d'office à l'expiration de la durée pour laquelle il a été convenu. -----

La Commune de Cossonay deviendra ainsi propriétaire des constructions édifiées sur la parcelle 416 de Cossonay. -----

Les comparantes conviennent que la Commune de Cossonay devra verser une indemnité correspondant aux huitante-trois pour cent (83%) de la valeur vénale des constructions fixée par un expert à Equitim Fondation de placement pour le retour des constructions. --

La valeur vénale d'expert correspondra à la valeur vénale du fonds (considéré comme dégrevé du droit de superficie) calculée sur la valeur de rendement à la date de l'échéance du droit, telle que retenue par le ou les experts immobiliers désignés par les parties selon le schéma ci-dessous : -----

1) L'expert sera choisi d'un commun accord entre la Commune de Cossonay et Equitim Fondation de placement. -----

2) Dans l'hypothèse où l'expertise ne conviendrait pas aux deux parties, ces dernières choisiront un second expert. -----

3a) Si la différence entre le résultat de la première expertise et de la seconde expertise est inférieur à dix pour cent (10%), la moyenne entre les deux expertises sera retenue comme valeur finale. -----

3b) Si la différence entre le résultat de la première expertise et de la seconde expertise est supérieur à dix pour cent (10%), un troisième expert choisi d'un commun accord entre la Commune de Cossonay et Equitim Fondation de placement prendra une décision finale sur la valeur du bien immobilier. -----

4) Si les parties ne pouvaient se mettre d'accord sur la nomination d'un expert, ce dernier sera désigné par le juge compétent du lieu de situation de l'immeuble. -----

Moyennant paiement de ladite indemnité, Equitim Fondation de placement donnera son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. -----

Retour des  
constructions  
(anticipé)

En cas de violation grave des règles du droit de superficie par Equitim Fondation de placement, nonobstant une mise en demeure écrite par la Commune de Cossonay donnant un délai d'au moins nonante (90) jours, la Commune de Cossonay aura la faculté d'exiger la radiation au Registre foncier du droit et de provoquer le retour anticipé des constructions. Ce droit pourra être exercé seulement contre une indemnité versée à Equitim Fondation de placement, dont le calcul est précisé ci-dessus (marginale « Retour des constructions (à l'échéance) »). Néanmoins, elle pourra être réduite par le juge suivant le degré de faute commis par Equitim Fondation de placement, conformément à l'article 779 lettre g) du Code civil suisse. -----

Cessibilité

Le droit de superficie est convenu cessible et transmissible par succession universelle, moyennant reprise des droits et obligations contractés par Equitim Fondation de placement, sous réserve du droit de préemption légal de la Commune de Cossonay mentionné ci-dessous (marginale « Droits de préemption légaux »). -----

La Commune de Cossonay devra être informée, par courrier recommandé, de toute cession ou de tout transfert juridique projeté par Equitim Fondation de placement. Elle pourra s'opposer valablement à la cession ou au transfert dans un délai de deux (2) mois dès réception de l'avis si l'activité et les buts du cessionnaire s'écartent de manière importante de ceux d'Equitim Fondation de placement. -----

Droits de  
préemption  
légaux

Conformément à l'article 682 alinéa 2 du Code civil suisse, la superficiaire, soit la Commune de Cossonay, a un droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur du droit de superficie. -

Conformément à l'article 682 alinéa 2 du Code civil suisse, la superficiaire, soit Equitim Fondation de placement, a un droit de



préemption légal contre tout tiers acquéreur de la parcelle grevée du droit de superficie, soit de la parcelle 416 de Cossonay. -----

### 3.3. Exécution

Terme	L'exécution du présent acte est différée selon les modalités qui suivent. -----
Conditions	<p>La présente promesse de constitution de droit de superficie est soumise aux conditions cumulatives suivantes : -----</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- que le permis définitif de démolir le bâtiment existant et de construire le bâtiment projeté soit délivrable, tous délais de recours étant échus, -----</li><li>- que la parcelle 416 de Cossonay et le bâtiment numéro 442 d'assurance incendie érigé sur la parcelle 416 de Cossonay soit libre de tout occupant quelconque, de tout bail, usufruit, ainsi que de tout autre droit de tiers, sous réserve des installations de la société Romande Energie SA dont il a été fait mention sous marginale « Bail / Occupation / Droits de tiers » et qui fera l'objet d'un avenant à la convention existante.-----</li></ul>
Engagement	Equitim Fondation de placement s'engage par les présentes à déposer un dossier complet de mise à l'enquête conforme aux lois et règlements en vigueur, notamment au règlement communal, dans les six (6) mois dès la signature du présent acte. -----
Exécution	Chacune des parties peut requérir l'exécution du présent acte, avec un préavis de trente (30) jours, dès que les deux conditions réservées sous marginale « Conditions » auront été réalisées. -----
Caducité	<p>Au cas où toutes les conditions réservées ci-dessus n'étaient pas réalisées d'ici le ... 2018, malgré le respect de l'engagement pris par Equitim Fondation de placement concernant le dépôt du dossier de mise à l'enquête et tous délais de recours étant échus, le présent acte serait caduc, sans indemnité ni d'une part ni de l'autre. -----</p> <p>Si l'acte est caduc car le permis de démolir et de construire n'est pas délivrable tous délais de recours échus dans ledit délai, les frais du présent acte seraient à charge d'Equitim Fondation de placement. -----</p> <p>Si l'acte est caduc parce que le bâtiment numéro 442 d'assurance incendie n'est pas libre de tout occupant quelconque, de tout bail, usufruit, ainsi que de tout autre droit de tiers dans le délai prescrit, les frais du présent acte seraient à charge de la Commune de Cossonay. -----</p> <p>Les parties seront bien entendu libres de prolonger, d'un commun accord, la présente promesse de constitution de droit de superficie.</p>
Durée	La présente promesse de constitution de droit de superficie est

conclue jusqu'à la date ultime du ... 2018, sauf prolongation d'entente entre les comparantes. -----

#### 4. Clôture

- Lex Koller La notaire soussignée, après avoir consulté les livres de la fondation Equitim Fondation de placement, est en mesure de certifier que cette dernière est une société suisse au sens des dispositions de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger. Des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis « C » ou « B » CE/AELE domiciliées en Suisse : -----
- a. détiennent la totalité du capital-actions, -----
  - b. sont créancières des fonds remboursables pour cent pour cent (100%), -----
  - c. et constituent la totalité des membres de l'administration. -----
- Des personnes à l'étranger n'ont pas de position dominante. -----
- Messieurs Pierre Alain Galé et Daniel Moser déclarent que la fondation Equitim Fondation de placement n'acquiert pas à titre fiduciaire. -----
- Pièces annexées La notaire soussignée a donné connaissance aux comparantes des pièces annexées au présent acte, conformément aux dispositions de l'article 58 alinéa 4 de la loi vaudoise sur le notariat. -----
- Conformément aux dispositions de l'article 63 alinéa 3 de la loi vaudoise sur le notariat, les comparantes déclarent avoir pris connaissance des tableau de mutation et plan cadastral mentionnés sous chiffre 3.1.ci-dessus par la notaire soussignée et les approuver en y apposant leur signature. -----
- Frais Les frais du présent acte, de notaire et de Registre foncier, ainsi que ceux qui en découlent, notamment les frais de géomètre, de même que le droit de mutation, seront à la charge d'Equitim Fondation de placement. -----
- Les frais de constitution ou de modification éventuelle de servitudes nécessitées par des besoins d'intérêt public seront supportés par la Commune de Cossonay. -----
- Droit de mutation En application des dispositions de l'article 62a de la loi vaudoise concernant notamment le droit de mutation, Equitim Fondation de placement consignera pour le jour de l'exécution du présent acte, en l'Etude de la notaire soussignée sur son compte numéro IBAN CH53 0076 7000 L079 5891 8, au nom de l'Association des notaires vaudois, rubrique Etude Ramoni et Vautier Dreyer, auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, à Lausanne, une somme

suffisante pour payer le droit de mutation. -----

**Droit applicable**

Le présent droit de superficie est régi par le droit suisse. Le for est au lieu de situation de l'immeuble. Tous les litiges qui résultent de l'interprétation ou de l'application du présent acte seront soumis aux tribunaux ordinaires. -----

**Dont acte,**

lu par la notaire aux comparantes qui l'approuvent et le signent avec elle, séance tenante, à Cossonay, le ... deux mil dix-sept. -----

## Cossonay - parcelle 416

Les données variables sont à saisir dans les cellules bleues

24.11.2016

Caractéristiques du projet immobilier

### 1. CONSTRUCTION

#### CFC 0 - TERRAIN

Superficie terrain 416	1'270 m <sup>2</sup>		
Volume constructible 416	2'800 m <sup>3</sup>	IM	2.21 * avec bonus Minergie 5%
Volume transférée depuis parcelle 415	756 m <sup>3</sup>		21% % d'apport de la romande Energie
<b>Volume constructible Total</b>	<b>3'556 m<sup>3</sup></b>		
Superficie nette habitable locative	994 m <sup>2</sup>	Ratio de location	0.82
Nombre de niveaux hors sol	4.00		
Droits de mutation 3.30% calculés sur une rente de	31'000.- CHF/an		30'000
<b>CFC 1 - TRAVAUX PREPARATOIRES</b>	Superficie terrain * 30.- CHF/m <sup>2</sup>		38'100
Démolition (esitimation commune)			110'000
<b>CFC 2 &amp; 3 - BATIMENT et EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION</b>			
Bâtiment hors sol	750.- CHF/m <sup>3</sup> hors sol à 3 mètres	3'965 m <sup>3</sup>	2'973'750
Parking	310.- CHF/m <sup>3</sup>	878 m <sup>3</sup>	272'180
Cave et locaux techniques en sous-sol	400.- CHF/m <sup>3</sup>	405 m <sup>3</sup>	162'000
<b>CFC 4 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS</b>	(Superficie terrain - emprise du batiment) * 100.- CHF/m <sup>2</sup>		97'364
Rampe	320.- CHF/m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	30'400
<b>CFC 5 - FRAIS SECONDAIRES</b>	10.00% CFC 2 à 4		353'569
Délégation MO, pilotage de projet	2.00% CFC 1 à 4	<b>Coût de construction</b>	<b>4'037'363</b>
Mise en valeur, divers & imprévus	3.00% CFC 1 à 4		73'676
		<b>Prix de revient du projet</b>	<b>4'251'553</b>

### 2. NIVEAU DES LOYERS

<b>Loyers du marché</b>	<b>268 ./m<sup>2</sup></b>	(moyenne quantile 70%-90%)	Nb de places totales (norme VSS)
Communes vaudoises de 5'000 à 10'000 habitants	292 ./m <sup>2</sup>	quantile 90%	Loyer place int. 150 ./mois pour 11 places
Communes vaudoises de 5'000 à 10'000 habitants	243 ./m <sup>2</sup>	quantile 70%	Loyer place ext. 80 ./mois pour 5 places
<b>EQUITIM</b>			
Taux d'abaissement	14%		<b>Définir avec la Commune</b>
Loyers offerts	230 ./m <sup>2</sup>		
Activité	196 ./m <sup>2</sup>	moyenne W&P 50% 70% artisanales et vente	

Typologie de logements / activité	S habitable	Quantité	Loyer Equitim	Loyers du marché
2.5 pièces	55 m <sup>2</sup>	6	1'050.- /mois	1'230.- /mois
3.5 pièces	70 m <sup>2</sup>	5	1'350.- /mois	1'560.- /mois
4.5 pièces	100 m <sup>2</sup>	2	1'900.- /mois	2'230.- /mois
<b>TOTAL LOGEMENT</b>	<b>880 m<sup>2</sup></b>	<b>13</b>	<b>16'850.- /mois</b>	
Activités	114 m <sup>2</sup>	1	1'867.- /mois	

### 3- TAUX D'EFFORT D'UN MENAGE PAR LOGEMENT

Calcul de revenu du ménage si le loyer représente 1/3 à 1/5 des revenus du ménage

Typologie de logements / activité	S habitable	Loyer mensuel brut	Acompte de charges		Revenu mensuel du ménage	
			eau chaude/ chauffage		1/3	1/5
2.5 pièces	55 m <sup>2</sup>	1'050.- /mois	80.- /mois		3'150.- /mois	5'250.- /mois
3.5 pièces	70 m <sup>2</sup>	1'350.- /mois	120.- /mois		4'050.- /mois	6'750.- /mois
4.5 pièces	100 m <sup>2</sup>	1'900.- /mois	150.- /mois		5'700.- /mois	9'500.- /mois

### 4. REVENUS BRUTS

Revenu locatif annuel brut habitation	202'200
Revenu locatif annuel brut activités	22'403
Revenu locatif annuel brut places de parc	24'600
Revenu locatif annuel brut	5.86% 249'203

### 5. REDEVANCE COMMUNALE / ROMANDE ENERGIE

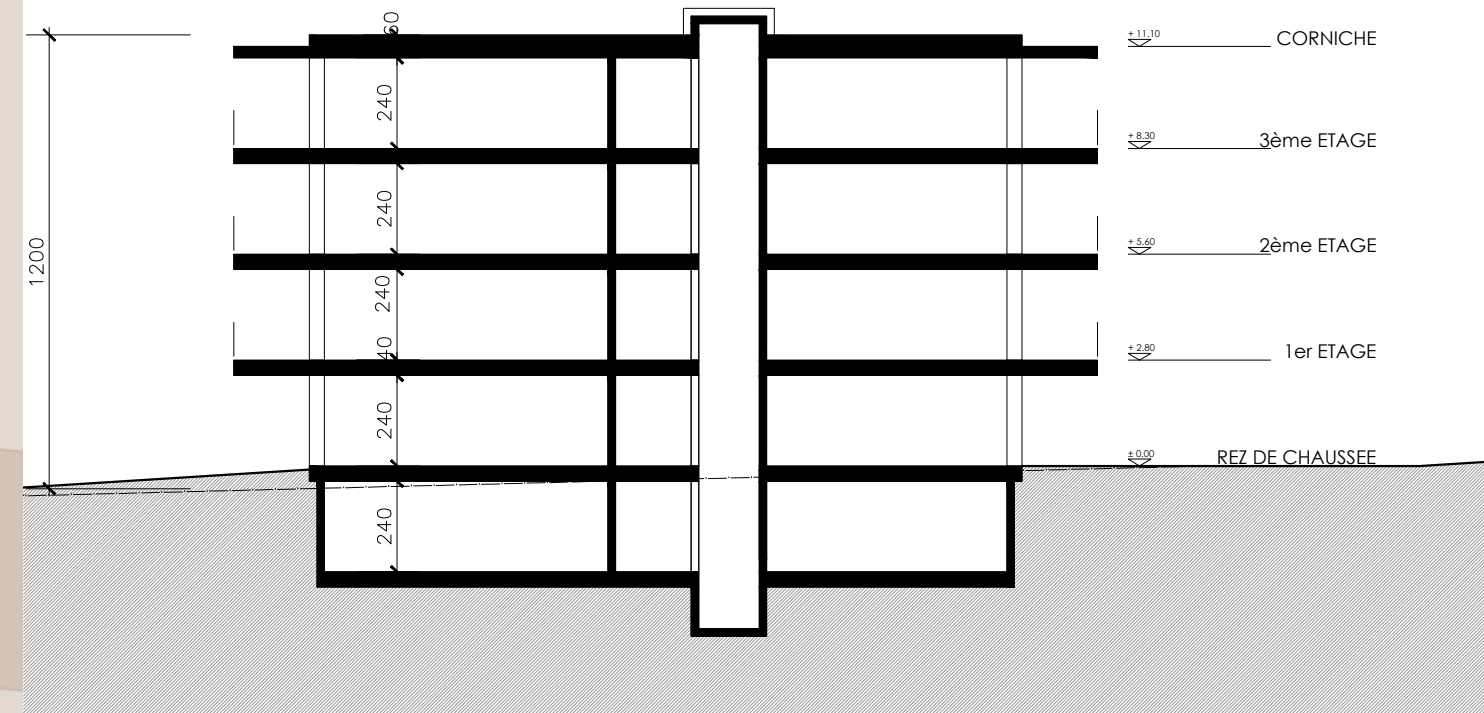
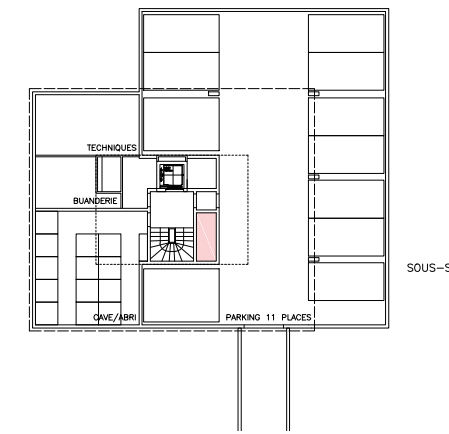
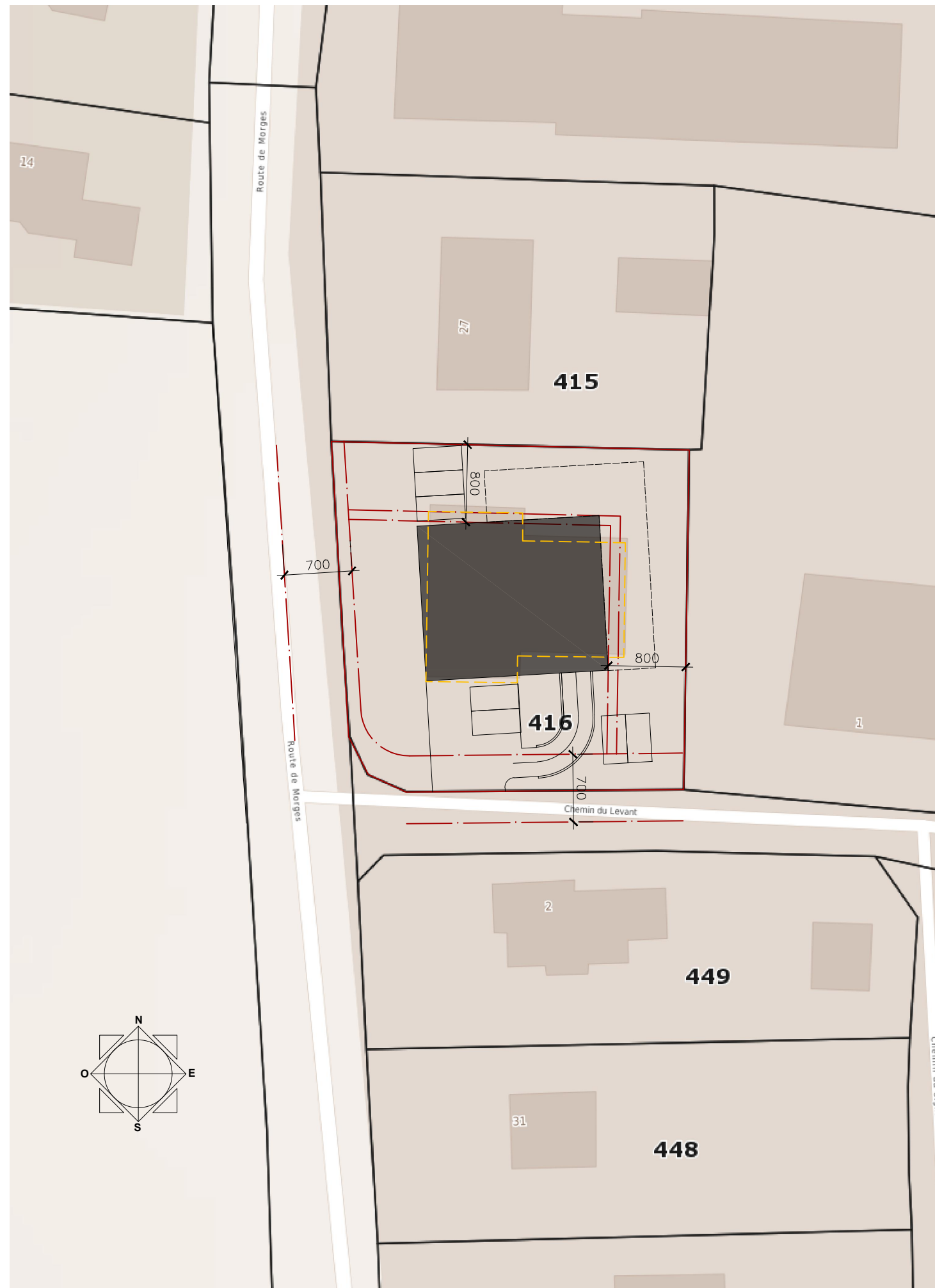
	% état locatif		
Redevance dynamique pour la Commune	17%	79%	31'000
Redevance dynamique pour la Romande Energie	4%	21%	8'447

### 6. CHARGES

Charges variables <sup>2</sup>	% / Revenu locatif	
Frais d'exploitation et d'entretien	13.96%	35.- CHF/m <sup>2</sup> /an 34'801
Impôts (foncier & complémentaire)	1.50%	3'369
Taux de vacance	0.20%	498
Versement annuel à un fonds de rénovation	4.02%	10'023
	<b>19.54%</b>	
<b>Charges fixes <sup>3</sup></b>	<b>4.80%</b>	
<b>Total des charges</b>	<b>24.34%</b>	

### 7. CASH FLOW NET INSITUION DE PREVOYANCE

<b>79%</b>	<b>3.50%</b>	<b>149'092</b>
------------	--------------	----------------



**ANALYSE "PARCELLE N°416**

**ZONE MIXTE A**

surface parcelle :	1'270.00m <sup>2</sup>
Indice de masse :	2.1 + 5% Minergie = 2'800.35m <sup>3</sup>
Indice de masse n°415 :(estimé + 5% Minergie) =	756.00m <sup>3</sup>
<b>Indice de masse total:</b>	<b>Total = 3'556m<sup>3</sup></b> (nc balcons, mesuré sur TN)
distance aux limites:	8.00 m 6.00 m + ((12.00 - 6.00)/3)
hauteur à la corniche	Maximum = 12.00 m
nombre de niveaux habitable:	4.00
surface d'activités en % min.	10.00%

**Surface brut de plancher:**

**1'206.40m<sup>2</sup>**

Surface PPE: x ~80% = 965.12m<sup>2</sup>

Surface balcons/terrasses (non pondéré): = 512.70m<sup>2</sup>

Surface activités = 127.00m<sup>2</sup>

Nombre place parking: 18 places

(1+10%) Logem. 965.12/100 = 13+1

(2+0.5) Activ. bureau 127.00/100 \* 2 = 3+1

garages (estimation): ~765.00m<sup>3</sup>

**Volume SIA 416 estimé :**

**5'250.00m<sup>3</sup>** (ssol + habitation+balcon)