

MUNICIPALITE

CH-1169 YENS

Yens, le 3 mars 2022

### **Préavis municipal 2022-03**

Constitution d'un Droit Distinct et Permanent (DDP) de superficie sur la parcelle communale RF no 586 pour la construction d'un immeuble de neuf appartements adaptés par la Coopérative Cité Derrière

**La Municipalité de Yens**

au

**Conseil communal de Yens**

**Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,**

#### **1. Préambule**

La création de logements est un dossier important pour la commune de Yens et la Municipalité a décidé de reprendre un préavis de 2014, en travaillant à nouveau le projet de création de logements adaptés avec la Coopérative Cité Derrière et son bureau d'architecture Arcadie, afin de créer un bâtiment de 9 logements adaptés sur la parcelle 586, en dessous du parking de l'Administration communale et de la boulangerie. Ce projet a pu être présenté aux conseillères et conseillers communaux lors de la séance du 28 février 2022.

Comme bon nombre de communes vaudoises, il est important pour notre commune de penser aux personnes ne pouvant plus résider dans leur habitation actuelle pour des raisons de santé mais également aux jeunes du village ne pouvant se permettre de payer des loyers élevés dus à la pénurie de logements.

A l'instar de la population résidente permanente vaudoise, voire suisse ou encore dans la plupart des pays occidentaux, la répartition de la population locale voit un accroissement de la proportion des personnes âgées dû, pour l'essentiel, à l'augmentation de l'espérance de vie. Ce phénomène de vieillissement démographique avéré se présente selon le tableau ci-dessous pour notre commune :

Classes d'âges de la population résidente permanente :

<b>Classes</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>&lt; 20 ans</b>	342	359	380	375	380
<b>20 – 39 ans</b>	322	299	310	285	295
<b>40 – 64 ans</b>	505	518	550	572	566
<b>65 + ans</b>	228	239	241	247	263

## **2. Exposé des motifs**

En matière démographique, le rapport de dépendance constitue l'indicateur de la structure par âge de la population qui mesure le poids des personnes potentiellement dépendantes soit les enfants, les adolescents et les personnes âgées par rapport à la population en âge de travailler soit les 0-19 ans et les 65 ans et plus par rapport aux 20-64 ans. Cet indicateur est d'autant plus prépondérant que la part des personnes potentiellement dépendantes est importante.

La Municipalité a donc décidé de reprendre le projet de 2014 pour la création de logements adaptés sur le territoire communal destinés aux personnes âgées ou à mobilité réduite et aux jeunes, permettant ainsi une mixité sociale.

Ce type d'appartement s'adresse en priorité à toute personne nécessitant un environnement sécurisé et/ou adapté à un problème de mobilité (sois antidérapants, accès aux fauteuils roulants, stores électriques, prises électriques en hauteur, système d'alarme,...) favorisant l'indépendance du locataire et son maintien à domicile.

La Municipalité relève que les prestations complémentaires éventuelles (PC) entrent, cas échéant, en matière pour l'octroi d'une aide financière à ce type de logement.

## **3. Présentation**

Le projet de construction d'appartements adaptés, à caractère social, porte sur neuf appartements dont :

Studio (surface de 26m<sup>2</sup>) = 1  
 2,5 pièces (surfaces de 55 à 58m<sup>2</sup>) = 6  
 3,5 pièces (surfaces de 79 et 84 m<sup>2</sup>) = 2

Tous les logements bénéficieront d'un accès sur un extérieur, d'une cave et de jardins potagers en cas d'intérêt. 4 places de parc intérieures et 3 places de parc extérieures sont également proposées à la location.

Le concept repose sur la constitution d'un droit de superficie régi par un DDP (Droit Distinct et Permanent) grevant la parcelle communale RF no 586 située en zone village, dit droit octroyé au futur constructeur chargé du financement de l'immeuble et de son exploitation.

Le DDP de superficie est une servitude permettant à son bénéficiaire et en l'occurrence une coopérative reconnue d'utilité publique dénommée le superficiaire, de construire sur fonds d'autrui et d'être propriétaire des bâtiments alors que notre collectivité publique concédant le droit de superficie, dénommée le superficiant, demeure propriétaire du terrain.

Ce droit s'apparente à une location sur un très long terme (30 à 100 ans selon le Code civil) et est concédé contre le paiement d'une redevance annuelle. Il permet ainsi aux collectivités publiques de conserver la maîtrise du foncier à long terme, tout en le mettant à disposition de constructeurs-propriétaires.

Ladite redevance est en général calculée sur la base d'un pourcentage (ou taux de rente) appliqué à la valeur du terrain mis à disposition (ou charge foncière).

Les partenaires du contrat sont liés par des obligations réciproques qui se traduisent par des transferts financiers à court et long terme (rente de superficie, indemnité de retour), ainsi que par des réalisations immobilières répondant à des objectifs en matière de logements, mais également d'ordre social, culturel ou sportif.

Des mesures financières complémentaires peuvent être convenues entre les contractants en vue d'abaisser la redevance susmentionnée et permettre la réalisation de logements sociaux à vocation d'utilité publique. Ces dernières peuvent revêtir la forme d'une estimation à la baisse de la valeur du terrain, un abaissement du taux de rente ou encore d'autres mesures de subventionnement ou de soutien financier.

Le DDP de superficie se caractérise par la recherche d'un équilibre entre les apports financiers et sociétaux, à court et long terme. Ce dernier fera l'objet d'un acte notarié de constitution de droit distinct et permanent de superficie.

#### **4. Aspects contractuels et financiers**

Vu le caractère éminemment social donné à cette démarche, la Municipalité propose d'accorder un DDP de superficie répondant aux exigences suivantes :

- Coût de l'opération : **Fr. 2'940'000.00** (Terrain Fr. 24'000.00 + Travaux préparatoires Fr. 90'000.00 + bâtiment Fr. 2'400'000.00 + Equipements exploitation Fr. 6'000.00 + Aménagement extérieurs Fr. 150'000.00 + Frais secondaires Fr. 270'000.00).
- Durée du DDP de superficie octroyé par la Commune : **70 ans** (2024 - 2093).
- Valeur du terrain prise en compte pour la redevance : **Fr. 530'000.00**.
- Taux de redevance : de 2.5% à 4.0 % échelonnés selon tableau annexé.
- Aucun cautionnement demandé à la commune (Fr. 500'000.00 en 2014).
- Dès le 31 décembre 2023, le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année et pour la durée du DDP de superficie, versement à la Commune d'une redevance annuelle (loyer), d'un montant de départ de **Fr. 13'250.00**, adapté tous les 5 ans, jusqu'à **Fr. 21'200.00** dès la 16<sup>ème</sup> année jusqu'à la fin du DDP.
- Droit de décision donné à la Commune quant à l'attribution des logements et à la fixation du montant des loyers.
- En cas de vente de l'immeuble en cours de DDP, cette dernière ne pourra avoir lieu que sous acceptation préalable de la Commune de la transmission du droit de superficie au nouvel acquéreur.
- Retour de la construction à l'échéance du droit. Si, à l'expiration de la convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiant deviendra propriétaire de la construction édifiée sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. En contrepartie, le superficiant versera une indemnité au superficiaire.

#### **5. Partenaire contractant – Coopérative Cité Derrière** ([www.citederriere.ch](http://www.citederriere.ch))

Fondée en 1995, la Coopérative lausannoise Cité Derrière reconnue d'utilité publique propose aux communes de construire des logements à prix coûtant sur des terrains en droit de superficie; à ce jour, elle compte plus de 1780 logements.

Pour chaque opération immobilière, les collectivités publiques concernées bénéficient de droit d'une place au Conseil d'administration.

Parmi les réalisations régionales par cette coopérative par le biais de collaborations communales, il convient de citer le Clos du Cerisier à St-Prex qui accueille 17 logements dont 9 logements adaptés soit 8 appartements de 2½ pièces et 1 appartement de 3½ pièces ainsi qu'une garderie de 60 places (début du chantier mai 2014, fin du chantier été/automne 2015, DDP de superficie sur 70 ans, coût total du projet Fr. 10'750'000.00) ou encore le quartier des Condémines à Senarclens, avec la création entre 2016 et 2017 de 9 logements en location à prix coûtant, 7 logements en marché libre, 3 logements en PPE et 21 places de parc avec un DDP de 70 ans octroyé par la Commune.

## 6. Impacts sur l'environnement

Le futur bâtiment répond aux normes énergétiques « Minergie » en vigueur (norme SIA 380/1, édition 2009).

Les jardins familiaux actuellement présents sur la parcelle communale RF no 586 concernée, seront d'une part, réaménagés en partie sur cette parcelle et d'autre part sur une parcelle communale disponible et redonnés aux bénéficiaires actuels.

L'immeuble projeté sera conforme au Règlement de la zone « Village » en vigueur et ne fera l'objet d'aucune dérogation en matière de construction. La mixité des matériaux de construction dont une part en bois sera mise en avant (selon plaquette annexée).

## 7. Planification

A ce stade du projet et sous réserve de délivrance du permis de construire dans des délais raisonnables, l'ouverture du chantier pourrait intervenir à la fin de l'été 2022 avec une mise en exploitation du futur bâtiment pour l'été/automne 2024.

## 8. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE YENS

- vu le Préavis de la Municipalité,
- entendu le rapport de la Commission des Finances,
- entendu le rapport de la Commission parlementaire chargée de son étude,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

### DECIDE

d'autoriser la Municipalité à signer tous actes nécessaires à la constitution du DDP de superficie en faveur de la Coopérative Cité Derrière, 1001 Lausanne, grevant la parcelle communale RF no 586 en vue de la construction d'un immeuble d'appartements adaptés conformément aux modalités financières mentionnées dans le présent préavis.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 7 mars 2022.

Délégués municipaux :

- M. Jean-Luc André, Syndic, en charge de la police des constructions.
- M. Stéphane Boss, Municipal, en charge des finances et bâtiments.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic  J.-L. André



La Secrétaire  I. Blanc

Mis à disposition du bureau du Conseil communal le 9 mars 2022.

**Annexes :**

- présentation du projet, y compris plan financier estimatif, tableau des revenus et charges et état locatif
  - présentation de la coopérative Cité Derrière
-



# Yens - parcelle n° 586

Présentation du 28.02.2022

# SOMMAIRE

## PLAN

Situation	3
Rez Inférieur	4
Rez Supérieur	5
1er étage	6
1er étage- variante	7
Attique	8
Coupe	9

## SURFACE

Données parcelle	10
Tableau des surfaces	11

## PROJET

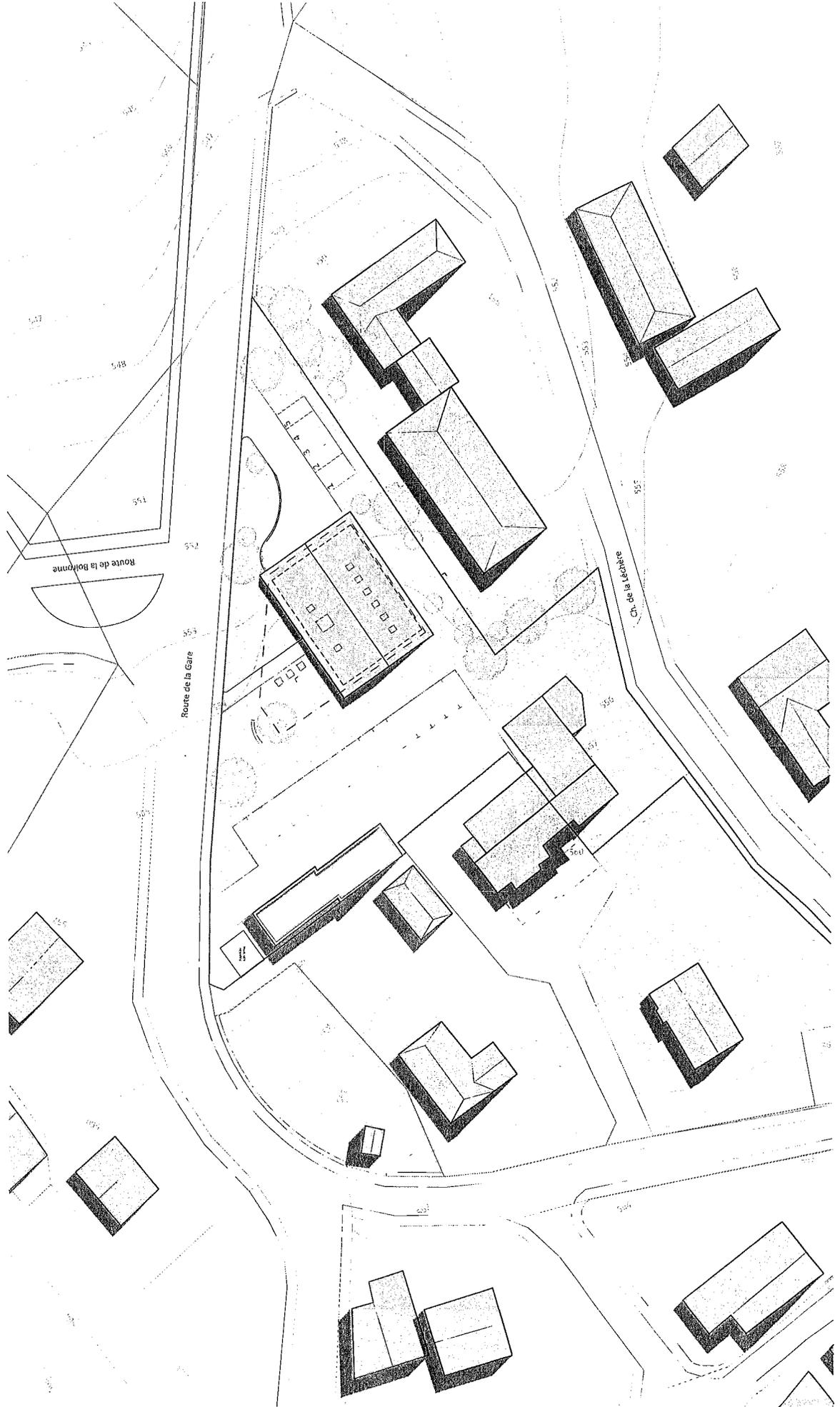
Intégration dans le site	12
--------------------------	----

## **Evolution depuis 2014**

*Pas de modification prévues pour la "zone Village"*

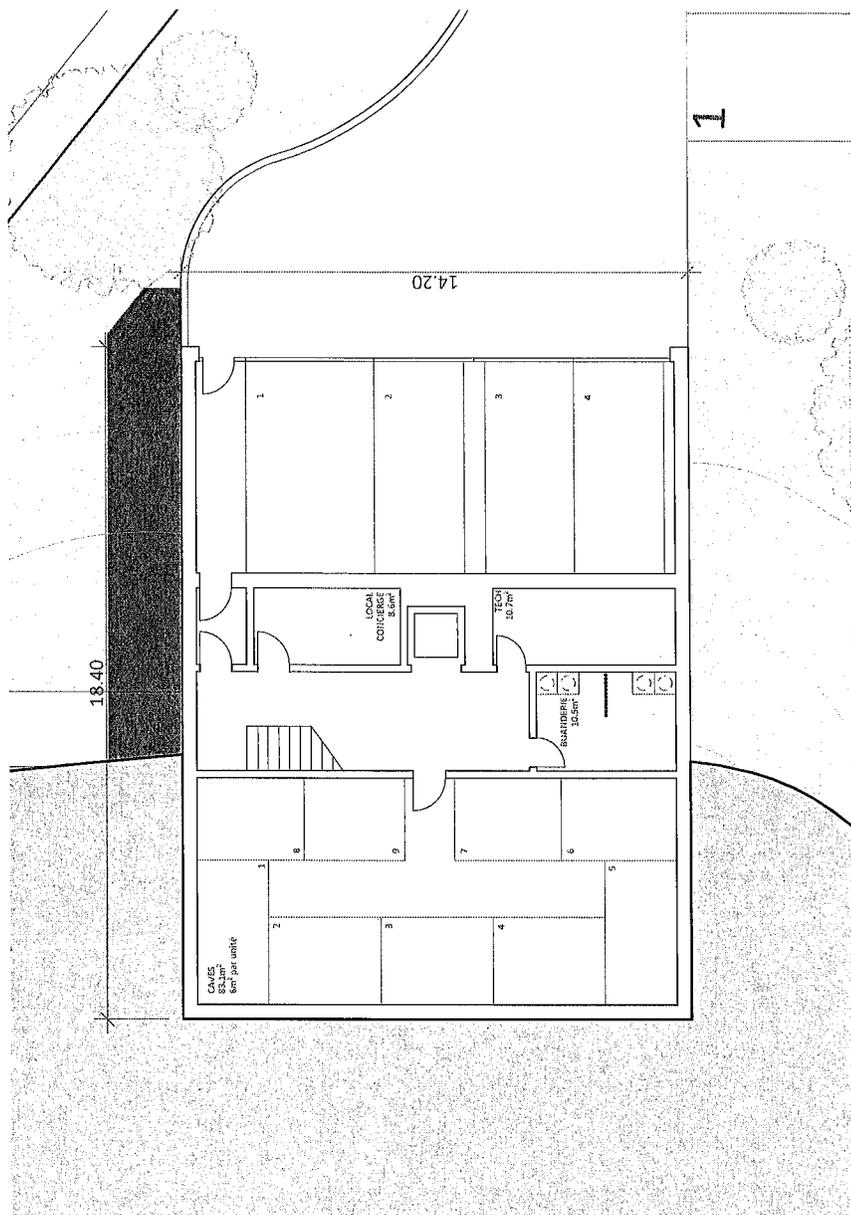
*Le PGA de 2011 est en cours de révision auprès de la direction générale du territoire, la commune attend un retour fin d'année. Mise à l'enquête publique courant Mars pour un PGA en force au 2ème semestre 2022.*

**PLAN**  
Situation



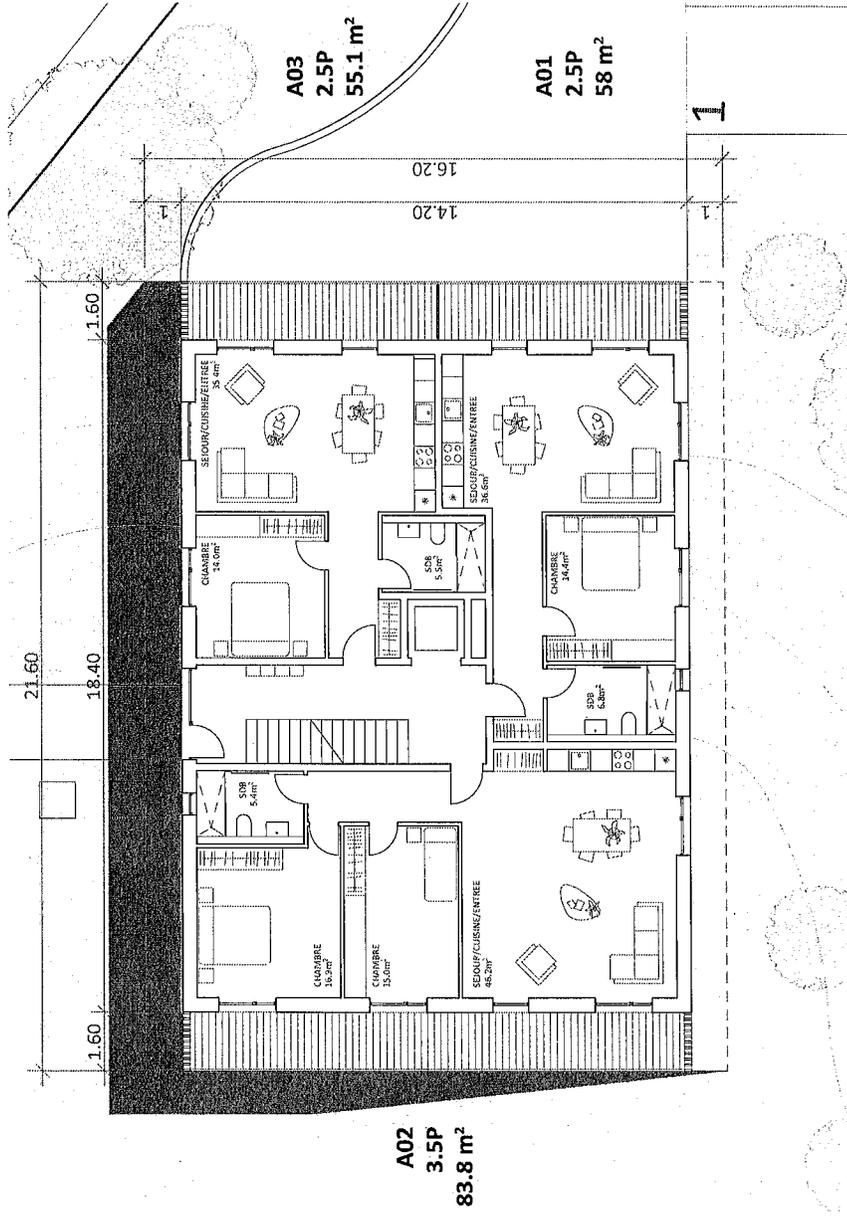
# PLAN

Rez Inférieur



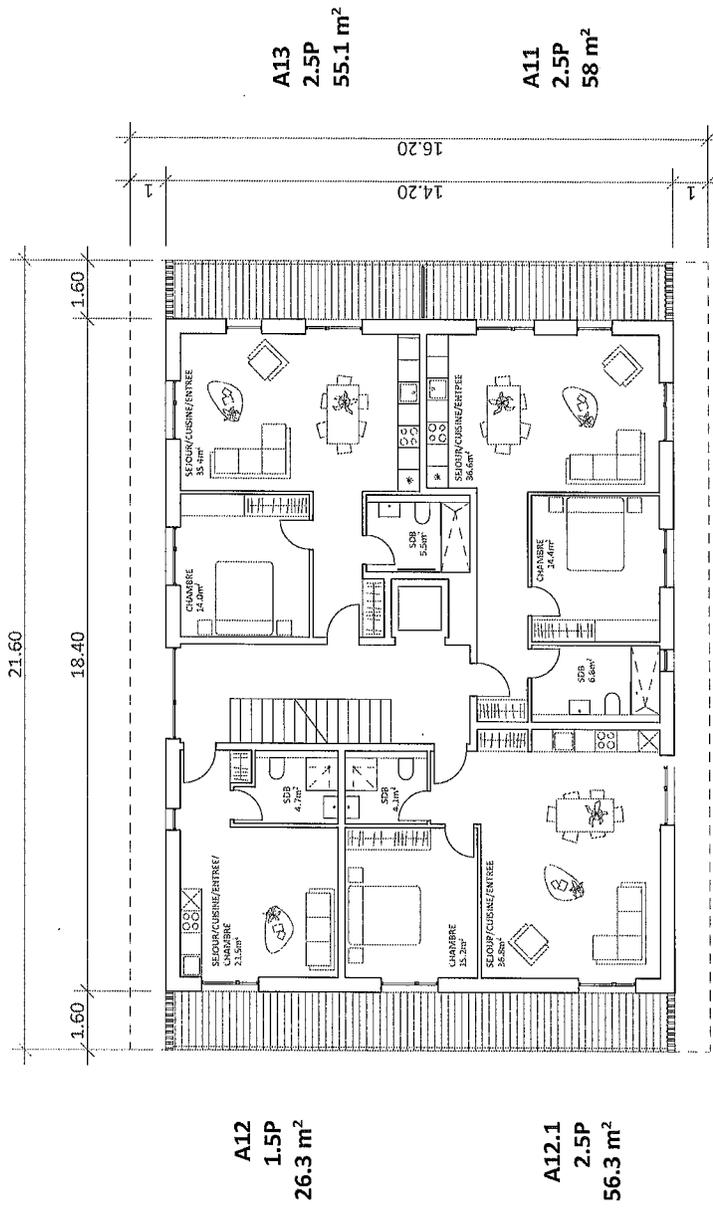
# PLAN

Rez Supérieur



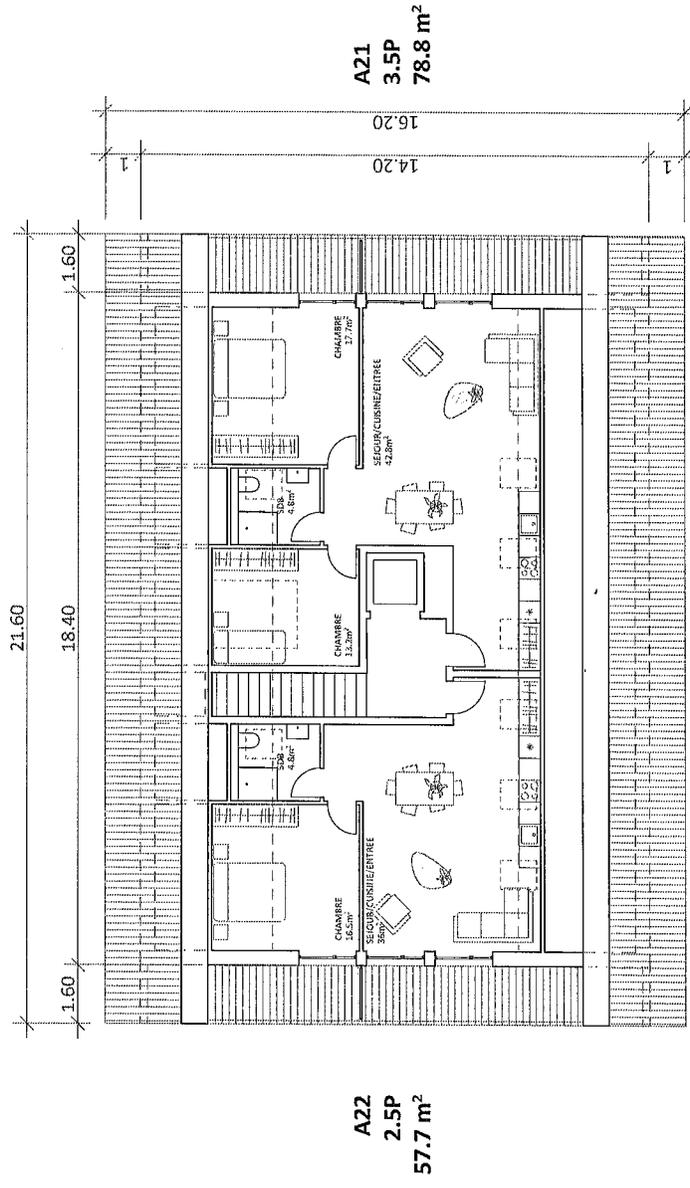
# PLAN

1er Etage- Variante 1.5p



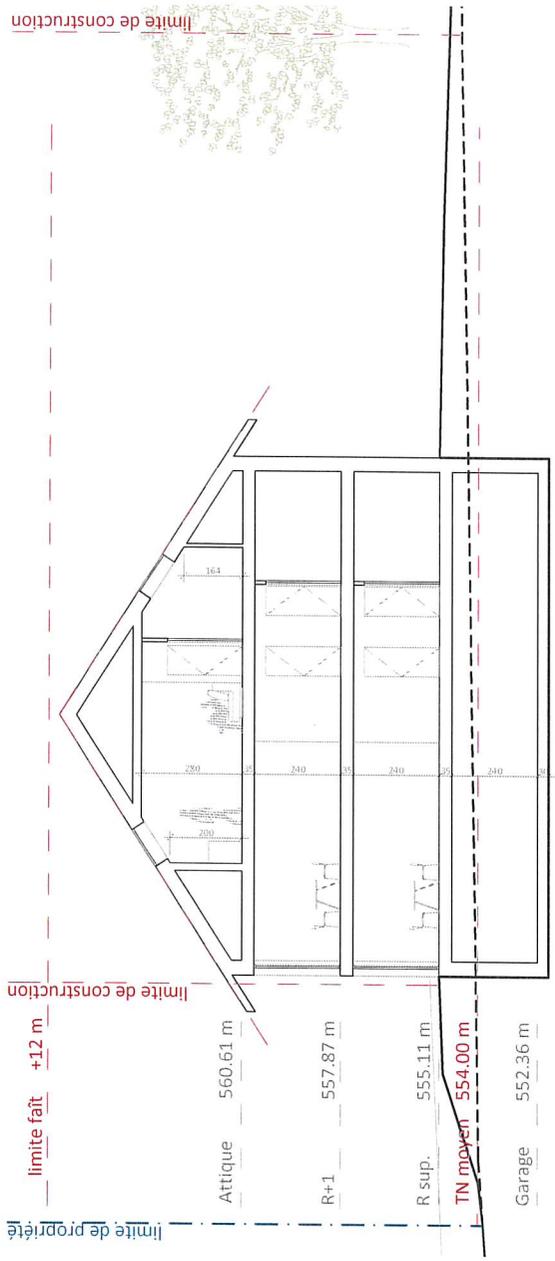
# PLAN

Attique



# PLAN

Coupe AA



# SURFACES

Tableau de surface

<b>N° Parcelle</b>	<b>Total Surface</b>
586	3'179 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Parcelle</b>	3'179 m <sup>2</sup>
<b>Aire d'implantation</b>	<b>434.08 m<sup>2</sup></b>
<b>Surface Bâtie</b>	<b>255 m<sup>2</sup></b>

<b>Typologies</b>	Rez Inf	Rez Sup	Etage 1	Attique	Nombres	%
1.5 pièces (20m <sup>2</sup> )	0	0	1	0	1	11
2.5 pièces (55 - 58 m <sup>2</sup> )	0	2	3	1	1	66
3.5 pièces (80 m <sup>2</sup> )	0	1	0	1	1	23
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>100</b>

# SURFACES

Tableau de surface

## Bâtiment - Logements adaptés SBP

Cage qui distribue entre 3 et 4 appartements au rdc, entre 3 et 4 à l'étage et 2 en attique. Total en fonction de l'agencement (2.5P + 1.5P ou 3.5P)

Surface Rez Inférieur	- m <sup>2</sup>
Surface Rez Supérieur	258 m <sup>2</sup>
Surface étage 1	258 m <sup>2</sup>
Surface Attique	167 m <sup>2</sup>

**SBP totale (SBP max autorisée: 650 m2 + 5% Minergie = 682.5m<sup>2</sup>)**

**683 m<sup>2</sup>**

## Logements adaptés SNP

Surface Rez Inférieur	- m <sup>2</sup>
Surface Rez Supérieur	197 m <sup>2</sup>
Surface étage 1	197 m <sup>2</sup>
Surface Attique	136 m <sup>2</sup>

**SNP totale**

**530 m<sup>2</sup>**

## PROJET

Intégration dans le site



**MERCI POUR VOTRE ATTENTION !**

**Commune Yens - Parcelle 586**  
**9 logements adaptés - LLA**  
**Etat locatif prévisionnel**

N°	Type	Nbre de pièces	Surface locative (m <sup>2</sup> )	Prix de la location au m <sup>2</sup> par an*	Loyer mensuel	Charges chauffage, eau chaude et frais accessoires	Loyer mensuel charges incl.	Etat locatif annuel sans charges	Parts sociales
A01	Appart.	2	58	245	1'180	90	1'270	14'160	3'500
A02	Appart.	3	84	240	1'680	120	1'800	20'160	5'000
A03	Appart.	2	55	245	1'120	90	1'210	13'440	3'500
A11	Appart.	2	58	245	1'180	90	1'270	14'160	3'500
A12	Appart.	2	56	245	1'150	120	1'270	13'800	3'500
A13	studio	1	26	247	540	70	610	6'480	1'500
A14	Appart.	2	55	245	1'120	90	1'210	13'440	3'500
A21	Attique	3	79	240	1'580	120	1'700	18'960	4'500
A22	Attique	2	58	245	1'180	90	1'270	14'160	3'500
Places de parc int.		4		150			600	7'200	
Places de parc ext.		3		80			240	2'880	
Places de parc visiteurs		2		0			0	0	
<b>Totaux</b>			<b>529</b>		<b>11'570</b>	<b>880</b>	<b>12'450</b>	<b>138'840</b>	<b>32'000</b>

\* Zone V - Bonus de 5% admissible (252.- 2pces / 248.- 3 pces) reportée partiellement

# YENS - Route de la Gare

## Plan financier n°2 prévisionnel

13.12.2021



Note : Les montants sont indiqués TVA 7.70% comprise

Degré de précision +/-10%

<b>Phase avant-projet</b>
Base : dossier de plans d'avant-projet - Arcadie reçu le 08.12.2021 et Ferrari/Architectes du 19.09.2014
Projet de construction d'un immeuble totalisant 8 logements adaptés (variante avec 9) et 4 boxes pour voitures
Commune : Yens
Parcelle : n°586 totalisant 3'179 m <sup>2</sup> à morceller - environ 1'420 m <sup>2</sup> pour le projet
Adresse : Route de la Gare
Propriété : Commune de Yens
Pour le compte de : Coopérative Cité Derrière

Récapitulation			
CFC	Description	Part en %	Montant CHF
CFC 0	Terrain	0.82%	CHF 24 000
CFC 1	Travaux préparatoires	3.06%	CHF 90 000
CFC 2	Bâtiment	81.63%	CHF 2 400 000
CFC 3	Equipements d'exploitation	0.20%	CHF 6 000
CFC 4	Aménagements extérieurs	5.10%	CHF 150 000
CFC 5	Frais secondaires	9.18%	CHF 270 000
<b>Prix de revient total de l'opération / TVA 7.70% comprise</b>		<b>100.00%</b>	<b>CHF 2 940 000</b>

<b>Descriptif sommaire de la construction</b>
Niveau de qualité de la construction (standing) : construction traditionnelle
Enveloppe Minergie non labellisé
Toiture à 2 pans
Isolation périphérique
Portes-fenêtres et fenêtres en PVC-métal
PAC air/eau
Panneaux solaires photovoltaïques selon la LVE

CFC	Description	Unité	Valeur	Part en %	Montant CHF
<b>CFC 0</b>	<b>Terrain</b>				
011.0	Acquisition du terrain - DDP (surface estimée)	m <sup>2</sup> terrain	1 420	CHF 281.69	CHF -
	Part de la valeur du terrain en % du prix de revient total de l'opération	%		0.00%	CHF -
020.0	Démarches et préparation du périmètre à la construction projetée	estimation			CHF -
021.0	Droits de mutation canton et commune (taux à confirmer)	% du CFC 011	CHF 400 000	3.30%	CHF 14 000
052.0	Conduites de raccordement aux réseaux (hors parcelle)	estimation			CHF -
096.0	Viabilisation	% du CFC 011	CHF 2 940 000	0.30%	CHF 10 000
	<b>Total CFC 0</b>				<b>CHF 24 000</b>

CFC	Description	Unité	Valeur	Part en %	Montant CHF
<b>CFC 1</b>	<b>Travaux préparatoires (honoraires compris)</b>				
102.2	Etude géotechnique y c. sondages à la pelle				CHF 13 000
102.3	Diagnostic et prévention radon - Probabilité de dépassement du niveau de référence de 300 Bq/m <sup>3</sup> : 9 % (Indice de confiance du pronostic : moyen)				CHF 5 000
103	Hydrogéologue - Danger naturel Inondation - La parcelle se trouve dans une zone à bâtir sans danger reconnu				CHF -
105	Investigations archéologiques - La parcelle ne se trouve pas dans une région archéologique				CHF -
107.1	Expertises avant et après travaux				CHF 20 000
111	Défrichage, abattage				CHF 5 000
114.1	Dépollution des terres, décharge matériaux tolérés	Admis terrain non-pollué			CHF -
121	Protection d'ouvrages existants				CHF -
122	Aménagements provisoires - Cloture pourtour du chantier				CHF 20 000
152	Adaptation des conduites existantes - Remplacement des collecteurs EU+EC traversant la parcelle du sud au nord				CHF 10 000
171	Pieux - La nature du sol devrait permettre de réaliser des fondations traditionnelles, type radier général				CHF -
172	Encintes de fouilles - Secteur nord ouest du parking souterrain et rampe - Paroi berlinoise et paroi clouée				CHF -
174	Parois ancrées				CHF -
176	Epulsement des eaux				CHF -
177	Amélioration des sols de fondation				CHF 10 000
181	Paroi antibruit				CHF -
191 à 196	Honoraires géotechnicien, pédologue et géomètre				CHF 7 000
	<b>Total CFC 1</b>				<b>CHF 90 000</b>

<b>CFC 2</b>		<b>Bâtiment - Enveloppe Minergie non labellisé (honoraires compris)</b>					
201	Terrassements (admis sans exploitation de rochers et terrain non-pollué)					CHF	60 000
211 à 299	a) Rez inférieur - 4 boîtes pour voitures					CHF	90 000
	b) Rez inférieur - Locaux techniques (PAC air/eau) et communs					CHF	280 000
	c) Rez supérieur - Logements					CHF	710 000
	d) 1er étage - Logements					CHF	700 000
	e) Combles (attique) - Logements					CHF	560 000
	Prix moyen au m <sup>3</sup> pour c-e	Hors sol	m <sup>3</sup> SIA 416	2 278	CHF	865	
	Prix moyen au m <sup>3</sup> pour a-e	Sous-sol + hors sol	m <sup>3</sup> SIA 416	3 121	CHF	750	
	<b>Total CFC 2</b>					<b>CHF</b>	<b>2 400 000</b>

<b>CFC 3</b>		<b>Equipements d'exploitation</b>					
393	Matériel de conciergerie					CHF	2 000
	<b>Total CFC 3</b>					<b>CHF</b>	<b>6 000</b>

<b>CFC 4</b>		<b>Aménagements extérieurs (honoraires compris)</b>					
411	Génie civil - Terrassement compté au CFC 201					CHF	85 000
413.4	Couvert à vélos					CHF	-
421	Jardinage, plantations, haies, potagers					CHF	50 000
	Clôtures					CHF	-
424	Mobilier de la place de jeux et mobilier urbain					CHF	15 000
429	Eco point - Couvert pour conteneurs					CHF	-
491 à 496	Honoraires architecte, architecte paysagiste, Ingénieurs et géomètre	Voir CFC 2				CHF	-
	Surface totale de la parcelle		m <sup>2</sup>	1 420			
	Surface bâtie mesurée au rez-de-chaussée		m <sup>2</sup>	-255			
	Surface à aménager		m <sup>2</sup>	1 165	CHF	128.76	
	Coût des aménagements extérieurs par m <sup>2</sup> de parcelle		CHF / m <sup>2</sup>		CHF	105.63	
	<b>Total CFC 4</b>					<b>CHF</b>	<b>150 000</b>

<b>CFC 5</b>		<b>Frais secondaires</b>					
511	Autorisations canton et commune, gabarits					CHF	8 000
512	Taxes de raccordements EU+EC - Electricité - Multimédia - Eau					CHF	78 000
	Introduction et branchement des services industriels, consommation d'énergies					CHF	-
	Contribution au financement des équipements communautaires					CHF	-
513	Dispense d'abri PC					CHF	11 000
514	Taxes compensatoires pour manque de places de parc					CHF	-
521 à 529	Reproduction de documents, plaquettes					CHF	17 000
531	Assurances RC MO+TC et ECA					CHF	5 000
541.1	Cédules hypothécaires et notaire					CHF	28 000
542	Intérêts crédit construction					CHF	25 000
558	Direction et accompagnement de projet					CHF	59 000
560	Mise en valeur					CHF	17 000
561 à 598	Frais divers : surveillance, location DP, bouquet, avocat, panneau, labellisation, etc					CHF	22 000
	<b>Total CFC 5</b>					<b>CHF</b>	<b>270 000</b>

Commune Yens - Parcelle 586  
9 Logements adaptés - LLA

Tableau des revenus et charges sur 20 ans

Coût de l'opération: 2'940'000.00 100.00%

Indice Suisse des Prix à la Consommation

Année	
Valeur IFC	100.00 (base 100 pts)
Moyenne annuelle IFC	0.50%

Commune Yens - Parcelle 586  
9 Logements adaptés - LLA

Tableau des revenus et charges sur 20 ans

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Valeur IFC	100.00	100.50	101.00	101.51	102.02	102.53	103.04	103.55	104.07	104.59	105.11	105.64	106.17	106.70	107.23	107.77	108.31	108.85	109.39	109.94
Moyenne annuelle IFC	0.00%	0.50%	1.00%	1.51%	2.02%	2.53%	3.04%	3.55%	4.07%	4.59%	5.11%	5.64%	6.17%	6.70%	7.23%	7.77%	8.31%	8.85%	9.39%	9.94%

REVENUS

	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	
<b>Total des revenus</b>	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00	138'840.00
<b>Fonds propres Cite Derrière</b>	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00
Remboursement sur 20 ans	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00
Taux d'intérêt	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
<b>Total</b>	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00

CHARGES

<b>Banque</b>	2'352'000.00	80.00%
1er rang	1'960'000.00	
2ème rang	392'000.00	
Taux d'intérêt 1er rang	1.40%	
Taux d'intérêt 2ème rang	1.40%	
Taux d'amortissement	1.49%	
<b>Total</b>	48'038.00	67'544.00
<b>Prêt de superficie</b>	520'000.00	70.00%
Prix du terrain	350'000.00	
Taux de redevance	4.00%	
Redevance	21'200.00	
incidence foncière	18.03%	
<b>Total</b>	38'700.00	38'700.00
<b>Charges d'exploitation</b>	34'700.00	
Env. 25 % de rétal locatif	34'700.00	

REVENUS

	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00
<b>Total des revenus</b>	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00	1'960'000.00
<b>Fonds propres Cite Derrière</b>	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00	554'000.00
Remboursement sur 20 ans	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00	18'530.00
Taux d'intérêt	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
<b>Total</b>	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00	21'310.00

CHARGES

<b>Prêt de superficie</b>	520'000.00	70.00%
Prix du terrain	350'000.00	
Taux de redevance	4.00%	
Redevance	21'200.00	
incidence foncière	18.03%	
<b>Total</b>	38'700.00	38'700.00
<b>Charges d'exploitation</b>	34'700.00	
Env. 25 % de rétal locatif	34'700.00	

RESULTATS

	137'298.00	134'713.00	134'130.00	135'545.00	134'961.00	137'027.00	134'443.00	135'858.00	135'275.00	134'690.00	134'757.00	134'172.00	135'588.00	135'004.00	134'419.00	134'865.00	135'901.00	135'317.00	134'732.00	134'149.00	
<b>Total des revenus</b>	137'298.00	134'713.00	134'130.00	135'545.00	134'961.00	137'027.00	134'443.00	135'858.00	135'275.00	134'690.00	134'757.00	134'172.00	135'588.00	135'004.00	134'419.00	134'865.00	135'901.00	135'317.00	134'732.00	134'149.00	
<b>Total des charges</b>	137'298.00	134'713.00	134'130.00	135'545.00	134'961.00	137'027.00	134'443.00	135'858.00	135'275.00	134'690.00	134'757.00	134'172.00	135'588.00	135'004.00	134'419.00	134'865.00	135'901.00	135'317.00	134'732.00	134'149.00	
<b>Disponibles après exploitation</b>	1'542.00	2'127.00	2'710.00	3'295.00	3'879.00	4'463.00	5'047.00	5'631.00	6'215.00	6'800.00	7'384.00	7'968.00	8'552.00	9'136.00	9'720.00	10'304.00	10'888.00	11'472.00	12'056.00	12'640.00	13'224.00
versement au fonds de rénovation	1'542.00	2'127.00	2'710.00	3'295.00	3'879.00	4'463.00	5'047.00	5'631.00	6'215.00	6'800.00	7'384.00	7'968.00	8'552.00	9'136.00	9'720.00	10'304.00	10'888.00	11'472.00	12'056.00	12'640.00	13'224.00
Fonds de rénovation cumulé	1'542.00	3'669.00	6'379.00	9'674.00	13'553.00	17'763.00	22'416.00	27'469.00	32'922.00	38'775.00	45'027.00	51'680.00	58'732.00	66'184.00	74'036.00	82'288.00	90'940.00	100'000.00	109'560.00	119'620.00	130'180.00

Détail fonds propres :

Partis sociétés locales	32'000.00	1.00%
Fonds propres coopérative	554'000.00	18.91%
Total fonds propres	586'000.00	20.00%

Détail fonds étrangers :

Prêt ARMOUP	344'500.00	0%
Prêt ARMOUP	1'594'730.00	0%
Banque	3.01	80%

Détail de superficie :

Montant payé après 20 ans	344'500.00
Valeur des rentes après 70 ans	1'594'730.00
Remises payées sur 70 ans / valeur du terrain	3.01

# La Coopérative Cité Derrière

Plus qu'un investisseur, un partenaire...

coopérative d'utilité publique  
**cité derrière**

# Structure de la présentation :



- \* Brève présentation de la coopérative
- \* Fonctionnement / organisation des logements
- \* Présentation d'un exemple concret
- \* Mode de financement

# Fonctionnement de la Coopérative Cité Derrière



- \* Coopérative reconnue d'utilité publique fondée en 1995.
- \* Aucun but lucratif – aucune spéculation immobilière.
- \* Fonds propres constitués par les parts sociales.
- \* Parts sociales locataires = 3 mois de loyers (sans charges) en remplacement de la garantie bancaire.
- \* Toute recette éventuelle est redistribuée au bénéfice de l'immeuble (fonds de rénovation ou de régulation des loyers).

# Avantages pour la commune



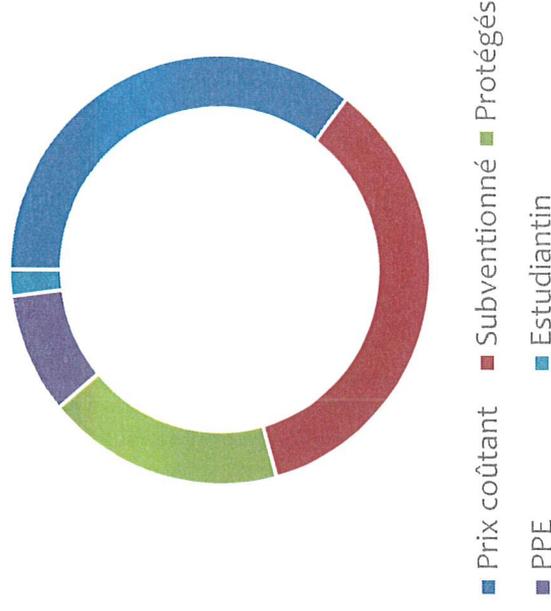
- \* Devient membre du Conseil d'administration lors de la réalisation d'un projet
- \* Dispose d'un pouvoir de décision sur les actions de la coopérative.
- \* Dispose d'un droit de regard sur la gestion de l'immeuble construit dans sa commune et d'un pouvoir de décision sur son devenir.

# Coopérative Cité Derrière – Parc immobilier



- \* Plus de 1'780 logements construits ou en cours de développement
- \* 56 projets réalisés ou en cours de réalisation.
- \* Env. 66% des terrains en droit de superficie (DDP).
- \* Tous les nouveaux projets ont en principe le label Minergie® ou équivalent.

Types



# Attribution des logements – Règlement d’attribution



- \* Un règlement d’attribution rédigé en accord avec la commune pour chaque projet immobilier.
- \* Permet à la commune d’avoir un droit de regard sur l’attribution des logements.
- \* **Principaux critères d’attribution :**
  - \* Personne résidant dans la commune/la région, y travaillant ou ayant un intérêt particulier (rapprochement familial).
  - \* Mixité du bâtiment
  - \* Logements réservés pour des résidences principales uniquement.

# Présentation d'un exemple Arnex-s-Nyon – 2 immeubles de 13 logements





# Financement



- \* La coopérative finance ses fonds propres par ses propres liquidités.
- \* Possibilité de demander un prêt à l'Armoup (remboursable sur 17 ans maximum).
- \* Possibilité de baisser le coût de construction du projet en signant un droit distinct et permanent de superficie (DDP).

# DDP – avantages

Les avantages du DDP pour la commune sont :

- \* Avoir un revenu régulier durant toute la durée du DDP (70-99 ans) au lieu d'un seul versement important.
- \* Rentabiliser 3/3.5 fois la valeur de son terrain
- \* Possibilité de contrôle et de décision concernant l'attribution des logements, l'affectation de l'immeuble, etc.
- \* Conserver la maîtrise du terrain au terme du DDP avec la possibilité de renouveler le DDP à son échéance.

Questions ?

coopérative d'utilité publique  
**cité derriere**

**Merci de votre attention !**