

MUNICIPALITE

CH-1169 YENS

Yens, le 14 novembre 2022

Préavis municipal 2022-09

Réponse de la Municipalité à la motion
Nicolas Rochat et consorts

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

**Ce préavis annule et remplace le
préavis 2022-03**

La Municipalité de Yens

au

Conseil communal de Yens

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

A) Motion en général (pour mémoire)

Une motion est une demande d'un ou de plusieurs membres du Conseil à la Municipalité de présenter une étude sur un objet de décision du Conseil communal ou un projet de décision du Conseil communal.

Elle est contraignante, dans la mesure où elle a pour effet d'obliger la Municipalité à présenter l'étude ou le projet de décision demandé. Elle ne peut toutefois porter que sur une compétence du Conseil communal.

Saisi d'une motion, le Conseil communal peut décider de la prendre en considération immédiatement ou de la soumettre préalablement à une commission chargée de préavis sur sa prise en considération. Après sa prise en considération, la proposition est impérative pour la Municipalité, et celle-ci doit présenter au Conseil l'étude ou le projet de décision demandé dans le cadre de la motion (art. 53-55 RCC).

B) La motion Nicolas Rochat et consorts

Lors de la séance du Conseil communal du 4 avril 2022, le Conseiller communal Nicolas Rochat et ses cosignataires ont déposé une motion demandant à la Municipalité :

- de mener une réflexion plus générale autour de la construction d'appartements adaptés à loyers abordables sur la parcelle communale RF No 586.

2. Rappel

La Municipalité de Yens avait, dans son préavis 2022-03, décidé de travailler avec la Coopérative Cité Derrière en concluant un droit de superficie pour la construction de neuf logements adaptés à loyers abordables sur la parcelle No 586, tout en conservant des jardins potagers communaux. Ce projet répondant à un besoin pour la population de Yens dans un premier temps, puis ses environs et/ou les personnes travaillant sur le territoire communal.

Le Conseil communal, lors de la séance du 4 avril 2022, avait soulevé plusieurs questions et fait part, selon la motion du Conseiller communal Nicolas Rochat et ses signataires, d'une part de revoir le projet dans son ensemble avec l'aménagement d'un parking souterrain, l'agrandissement des espaces verts et la création de commerce(s) dans le futur bâti et d'autre part de voir la Commune de Yens comme maître d'ouvrage du projet.

3. Etudes

a) Bureau conseils :

La Municipalité s'est attachée les services du bureau M&R Conseils à Morges, afin de lui présenter l'étude de la Coopérative Cité Derrière en lui demandant un comparatif des variantes :

- 1) Coopérative Cité Derrière comme maître d'ouvrage
- 2) Commune de Yens comme maître d'ouvrage.

Afin de rendre comparable les deux variantes, les hypothèses générales de l'analyse ont été les suivantes :

- 1) Un estimatif des coûts se basant sur l'étude de faisabilité du 13.12.2021, soit un montant de CHF 2'940'000.00 TTC selon la Coopérative Cité Derrière.
- 2) Un divers et imprévu de 5 % a été ajouté au plan financier de la Commune.
- 3) Un nombre de logements et de places de stationnement similaires (9 logements et 7 places de parc).
- 4) Une estimation des fonds propres de 20 % et de fonds étrangers de 80 %.
- 5) Une estimation des charges d'exploitation pour les logements de Fr. 35.00 m²/an.
- 6) Une estimation des frais d'entretien pour les logements à Fr. 20.00 m²/an.
- 7) Des frais de gérance à 4 % HT annuels de l'état locatif total annuel.
- 8) Des frais hypothécaires et d'amortissements estimés à 3 %.
- 9) Un coût d'immobilisation des fonds propres estimé à 2 % si la Commune de Yens réalise le projet et de 2.5 % si la Coopérative Cité Derrière réalise le projet.
- 10) Un risque de vacance (perte locative) estimé à 1 % de l'état locatif.

Le comparatif des deux variantes amène les réponses suivantes :

- a) **Cash Flow** : Les deux variantes se tiennent avec une rente similaire de DDP au revenu locatif.
- b) **Investissement** : La variante avec la Coopérative Cité Derrière comme maître d'ouvrage permet clairement à la Commune de garder des fonds pour d'autres projets.

- c) **Gestion du risque et exploitation** : Le maître d'ouvrage prendra les risques liés au développement et à la réalisation du projet. Là encore, avec la Coopérative Cité Derrière comme maître d'ouvrage, elle supportera les risques financiers, d'étude et de réalisation.
- d) **Choix et gestion des locataires** : La variante initiale (Coopérative maître d'ouvrage) permettra à la Commune de participer au choix des locataires sans assumer les soucis de loyers, de dégradations ou de revendications par exemple.
- e) **Disponibilité du terrain** : La deuxième variante (Commune de Yens maître d'ouvrage) permettra de rester propriétaire du terrain et du bâti, alors que l'autre variante permettra à la Commune de récupérer cette propriété à la fin du DDP.
- f) **Ressources humaines** : La deuxième variante nécessitera d'allouer des ressources non négligeables tout en s'entourant d'un architecte conseil et/ou d'une entreprise totale.
- g) **Accord intercantonal sur les marchés publics** : Si la Commune de Yens venait à réaliser le projet, elle sera soumise aux règles des marchés publics et devra prendre en charge les coûts de procédure en tenant compte de la durée de la procédure.

Cette première analyse démontre que la réalisation du projet par la Coopérative Cité Derrière doit être mise en avant.

Le bureau M&R Conseils a également étudié le plan financier proposé par la Coopérative Cité Derrière et a fait ressortir les éléments ci-après :

- a) La rente du DDP est en adéquation avec le marché en 2021.
- b) Le coût du projet de la Coopérative Cité Derrière nécessite une nouvelle analyse tenant compte de l'augmentation des coûts des matières premières.

En outre, le bureau M&R Conseils a recommandé à la Commune de Yens de connaître grossièrement les types de matériaux utilisés pour la réalisation des logements et parties communes. A cet effet, la visite du 7 novembre 2022 à Borex et Arnex-sur-Nyon a pu faire ressortir l'utilisation de parquet et carrelage comme revêtements de sols, de fenêtres PVC, d'appareils ménagers gamme location, de crépis et carrelage aux murs par exemple. Les constructions sont de gamme standard.

b) Aménagements :

La Municipalité s'est approchée de ses bureaux partenaires connaissant parfaitement le territoire communal soit Transitec et BBHN et ceux-ci n'ont pas signifié d'impact négatif routier par l'emplacement du bâtiment projeté.

La création d'un parking souterrain de plus grande ampleur sur cette parcelle a également été discutée et son coût de plusieurs millions (montant estimatif pour 54 places, Fr. 3'500'000.00 en 2019) ne pourra être amorti par la location ou la vente de ces places de parc.

c) Informations complémentaires de la Municipalité :

La Municipalité fait part ici de compléments d'informations sur le stationnement dans le village et l'emplacement d'un commerce de type épicerie.

En ce qui concerne le stationnement, la Municipalité rédige actuellement un règlement de stationnement portant sur le village et créant quelques zones de parcage supplémentaires. Le but est de ne pas avoir de voitures-ventouses sur le territoire, tout en imposant l'utilisation du disque sur les places de parc communales.

Il sera ainsi créé plus de mouvements sur les zones de parking et la mise à disposition du parking de l'école désengorgera le centre du village.

Pour l'épicerie, la Municipalité, dans le cadre de l'étude du réaménagement du bâtiment de la Cité, aspire à créer un local de vente et de cuisine pour une épicerie. Des discussions ont déjà pu débuter.

4. Mise à jour du dossier

A la suite du compte rendu par le bureau M&R Conseils, la Municipalité a repris contact avec la Coopérative Cité Derrière, afin de :

- 1) s'assurer de son envie de porter encore le projet.
- 2) avoir un plan financier à jour des coûts du projet.
- 3) s'assurer de la viabilité du projet.

a) Aspects contractuels et financiers :

La Coopérative Cité Derrière a mis à jour son projet et les nouvelles données contractuelles et financières seraient les suivantes :

- Coût de l'opération : **Fr. 3'300'000.00** (terrain Fr. 33'000.00 + travaux préparatoires Fr. 95'000.00 + bâtiment Fr. 2'695'000.00 + équipements exploitation Fr. 6'000.00 + aménagements extérieurs Fr. 160'000.00 + frais secondaires Fr. 311'000.00).
- Durée du DDP de superficie octroyé par la Commune : **90 ans** dès la date d'inscription au Registre Foncier.
- 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).
- Le 1^{er} 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**, adaptée tous les 5 ans, jusqu'à **Fr. 21'200.00** dès la 16^{ème} 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 selon projet de règlement annexé.
- 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 édifée sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. Le prix à la fin du droit de superficie sera calculé par le biais d'une expertise externe visant à déterminer la valeur résiduelle du bâti.

Afin de pouvoir rendre ce projet viable, tenant compte de l'augmentation du coût de l'opération (+ Fr. 360'000.00 entre mars 2022 et novembre 2022), la Coopérative Cité Derrière, ayant la volonté de mener à bien ce dossier, a augmenté son apport en fonds propres le passant de 20 % à 25 % et en passant la durée du Droit de superficie de 70 ans à 90 ans. Ces 20 ans supplémentaires n'auront pas d'impact pour la Commune de Yens, l'obligation d'entretenir le bien étant notifiée par l'acte de constitution du DDP et le bien étant estimé par un expert neutre à la fin de la période du droit de superficie.

b) Projet :

Le projet initial avec neuf logements, trois places de parc extérieures, quatre places de parc intérieures et deux places de parc visiteurs reste identique pour ce nouveau préavis. Il s'agit de logements adaptés répondants aux normes SIA 500 (constructions sans obstacles) à loyers abordables (env. 20 % inférieur au prix du marché).

Le descriptif des appartements est le suivant :

- Studio (surface de 26 m²) = 1
- 2,5 pièces (surfaces de 55 à 58 m²) = 6
- 3,5 pièces (surfaces de 79 et 84 m²) = 2

Pour rappel, tous les logements bénéficieront d'un accès sur un extérieur, d'une cave et de jardins potagers en cas d'intérêt.

L'état locatif annexé au préavis apporte les données financières.

Il s'agit là d'un projet à caractère social aisément supportable pour la Commune de Yens qui viendra compléter l'offre de logements communaux, à ce jour encore trop faible.

La Municipalité, par le biais du règlement d'attribution de logements, mettra en avant les habitants du territoire communal ayant besoin et ne pouvant plus habiter dans leur bien actuel pour des raisons de santé. L'attribution aussi à des jeunes ne pouvant s'offrir un logement au loyer du marché sera mise en avant, permettant aussi de créer une mixité de locataires intéressante.

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

5. 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 réattribués 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 de bois sera mise en avant (selon plaquette annexée).

Il est rappelé que la parcelle communale RF No 586 est la seule pouvant accueillir des logements.

6. Partenaire contractant – Coopérative Cité Derrière (www.citederriere.ch)

La Municipalité reste convaincue que la Coopérative Cité Derrière est le partenaire idéal pour ce projet.

Les conseillers communaux présents le 7 novembre 2022 à la visite des réalisations à Borex et Arnex-sur-Nyon pourront certainement valider cette certitude.

La collaboration entre la Coopérative Cité Derrière et les collectivités publiques pour la création de ce type de logements, par le biais de constitution de DDP, est largement maîtrisée.

Pour rappel : 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. A ce jour, elle compte plus de 1600 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 2.5 pièces et 1 appartement de 3.5 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.

7. Planification

A ce stade du projet et sous réserve de la délivrance du permis de construire dans des délais raisonnables, l'ouverture du chantier pourrait intervenir à l'été 2023 avec une mise en exploitation du futur bâtiment pour le printemps/été 2025.

8. Bilan du projet

Après avoir pris en compte l'étude du bureau M&R Conseils, les informations des bureaux Transitec et BBHN, ainsi que le nouveau plan financier de la Coopérative Cité Derrière, la Municipalité de Yens est persuadée que la création de logements adaptés à loyers abordables, selon les informations précitées, doit pouvoir se faire selon les modalités ci-dessus.

Un projet clé en main verra plus vite le jour qu'un projet complexe visant à regrouper les multiples besoins communaux sur une parcelle.

9. 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 tout acte nécessaire 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.

Annexes au préavis 2022-09

YENS - Route de la Gare

Plan financier n°4

22.09.2022



Note : Les montants sont indiqués TVA 7.70% comprise

Degré de précision +/-10%

Phase avant-projet
Base : dossier de plans d'avant-projet - Arcadie reçu le 22.12.2021
Projet de construction d'un immeuble totalisant 8 logements adaptés (variante avec 9) et 4 boxs pour voitures
Commune : Yens
Parcelle : n°586 totalisant 3'179 m ² à morceller - environ 1'420 m ² pour le projet
Adresse : Route de la Gare
Propriété : Commune de Yens
Pour le compte de : Coopérative Cité Derrière

Récapitulatif			
CFC 0	Terrain	Part en %	
CFC 0	Terrain	1.00%	CHF 33 000
CFC 1	Travaux préparatoires	2.88%	CHF 95 000
CFC 2	Bâtiment	81.67%	CHF 2 695 000
CFC 3	Equipements d'exploitation	0.18%	CHF 6 000
CFC 4	Aménagements extérieurs	4.85%	CHF 160 000
CFC 5	Frais secondaires	9.42%	CHF 311 000
Prix de revient total de l'opération / TVA 7.70% comprise		100.00%	CHF 3 300 000

Descriptif sommaire de la construction
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 sol/eau (géothermie)
Panneaux solaires photovoltaïques selon la LVE

CFC 0	Terrain					
011.0	Acquisition du terrain - DDP (surface estimée)	m ² terrain	1 420	CHF	281.69	CHF -
	Part de la valeur du terrain en % du prix de revient total de l'opération	%			10.81%	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	0.50%				CHF 19 000
	Total CFC 0					CHF 33 000

CFC 1	Travaux préparatoires (honoraires compris)					
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 ³ : 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 22 000
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	Encelintes de fouilles - Secteur nord ouest du parking souterrain et rampe - Paroi berlinoise et paroi clouée					CHF -
174	Parois ancrées					CHF -
176	Epulsemment des eaux					CHF -
177	Amélioration des sols de fondation					CHF 12 000
181	Paroi antibruit					CHF -
191 à 196	Honoraires géotechnicien, pédologue et géomètre					CHF 8 000
	Total CFC 1					CHF 95 000

CFC 2 Bâtiment - Enveloppe Minergie non labellisé (honoraires compris)						
201	Terrassements (admis sans exploitation de rochers et terrain non-pollué)					CHF 70 000
211 à 299	a) Rez inférieur - 4 boxes pour voitures					CHF 100 000
	b) Rez inférieur - Locaux techniques (PAC sol/eau, géothermie) et communs					CHF 365 000
	c) Rez supérieur - Logements					CHF 770 000
	d) 1er étage - Logements					CHF 770 000
	e) Combles (attique) - Logements					CHF 620 000
	Prix moyen au m ² pour c-e	Hors sol	m ² SIA 416	2 330	CHF	927
	Prix moyen au m ² pour a-e	Sous-sol + hors sol	m ² SIA 416	3 194	CHF	822
	Total CFC 2					CHF 2 695 000

CFC 3 Equipements d'exploitation						
330	Installation d'appel d'urgence, système Althy'Flex	logts protégés	8		CHF	400
393	Matériel de conclergerie					CHF 4 000
						CHF 2 000
	Total CFC 3					CHF 6 000

CFC 4 Aménagements extérieurs (honoraires compris)						
411	Génie civil - Terrassement compté au CFC 201					CHF 90 000
413.4	Couvert à vélos					CHF -
421	Jardinage, plantations, haies, potagers					CHF 55 000
	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 ²	1 420		
	Surface bâtie mesurée au rez-de-chaussée		m ²	-261		
	Surface à aménager		m ²	1 159	CHF	138.08
	Coût des aménagements extérieurs par m ² de parcelle		CHF / m ²		CHF	112.68
	Total CFC 4					CHF 160 000

CFC 5 Frais secondaires						
511	Autorisations canton et commune, gabarits					CHF 8 000
512	Taxes de raccordements EU+EC - Electricité - Multimédia - Eau					CHF 81 000
	Introduction et branchement des services industriels, consommation d'énergies					CHF -
	Contribution au financement des équipements communautaires					CHF 11 000
513	Dispense d'abri PC					CHF -
514	Taxes compensatoires pour manque de places de parc					CHF 17 000
521 à 529	Reproduction de documents, plaquettes					CHF 5 000
531	Assurances RC MO+TC et ECA					CHF 31 000
541.1	Cédules hypothécaires et notaire					CHF 33 000
542	Intérêts crédit construction	Durée 15 mois		1.50%		CHF 83 000
558	Direction et accompagnement de projet	Hors juridiction Etat de Vaud		2.50%		CHF 17 000
560	Mise en valeur					CHF 25 000
561 à 598	Frais divers : surveillance, location DP, bouquet, avocat, panneau, etc					CHF 311 000
	Total CFC 5					CHF 311 000

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

N°	Type	Nbre de pièces	Surface locative (m ²)	Prix de la location au m ² 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		600	7'200	2'000
Places de parc ext.		3		80	240		240	2'880	500
Places de parc visiteurs		2		0			0	0	
Totaux			529		11'570	880	12'450	138'840	34'500

YENS – 9 logements adaptés

Descriptif de l'ouvrage

8 novembre 2022

ARCADIE SA

Auteur : Charlotte DAGAND

Arcadie



SOMMAIRE

Préliminaires.....	3
1 - Situation.....	3
2 - Bâtiment.....	3
Travaux préparatoires	5
Bâtiment.....	5
Excavations.....	5
Fouilles	5
Gros œuvre	5
Production de chaleur.....	13
Installations ventilation.....	13
Aménagements intérieurs.....	14
Plâtrerie.....	14
Menuiserie	15
Fermetures extérieures, protections solaires.....	18
Chapes et revêtements des sols.....	18
Revêtements des parois.....	19
Serrurerie	20
Nettoyage.....	20
Aménagements extérieurs	20
Engazonnement et plantations.....	20
Installations et équipements.....	20

Préliminaires

1 - Situation

Commune de Yens, parcelle n° 586

2 - Bâtiment

Affectation

Construction d'un petit immeuble de 9 logements adaptés, labellisé Minergie, sur la parcelle n°586 route de la gare à Yens.

Habitation sur quatre niveaux, soit :

- sous-sol, rez-de-chaussée, étage, combles habitables
- 4 places de stationnement intérieures
- 5 places de stationnement extérieures
- 1 terrasse
- 5 balcons
- un couvert à vélos
- accès depuis la route de la gare

Descriptif des locaux

Sous-sol

- hall de distribution avec escalier intérieur et ascenseur
- local technique
- buanderie
- local concierge
- 9 caves
- 4 places de stationnement intérieures pour voiture

Rez-de-chaussée

- 1 appartement de 3.5 pièces
- 2 appartements de 2.5 pièces

Etage

- 1 appartement de 3.5 pièces
 - 2 appartements de 2.5 pièces
- ou
- 1 appartement de 1.5 pièces
 - 3 appartements de 2.5 pièces

Combles

- 1 appartement de 3.5 pièces
- 1 appartements de 2.5 pièces

Descriptif de l'ouvrage - 8 novembre 2022

Extérieur

- 5 places de stationnement pour voitures
- 1 couvert à vélos

Travaux préparatoires

Terrassement, soit décapage terre végétale et fouille en pleine masse
Fouilles et canalisations pour raccordement des EU et EC sur collecteur
Fouilles et canalisations pour raccordement esp, électricité, téléphone et téléseu
Abattage + évacuation des arbres gênants les nouvelles constructions (indiqués sur le plan du géomètre).

Bâtiment

Excavations

Fouilles

Selon devis à réaliser

Gros œuvre

Général

Sous-sol

Fondations par radier général en béton armé ép. 25cm à confirmer selon sondage géothermique.
Matériaux pour isolation sous radier au choix du constructeur.
Épaisseur et matériaux utilisé selon bilan thermique.
Murs porteurs en béton armé, épaisseur 20cm.

Canalisations EC en tuyaux pvc avec ceintures de drainage autour des murs et raccordement au collecteur au niveau du collecteur actuel.

Si le raccord des drainages par gravité n'est pas possible, pompage à l'extérieur, avant le raccordement sur le collecteur (ces travaux seront en plus-value du présent contrat et à la charge de l'acquéreur).

Escalier en béton préfabriqué.

Dalle béton armé, ép. 22cm y.c. incorporation des techniques.

Canalisations eu par gravité pour les étages et le sous-sol.

Rez-de-chaussée

Murs de façades latérales, en maçonnerie monolithique de type " capo lana ", brique de maçonnerie monolithique avec isolation en laine de mouton intégrée, ou autre fournisseur au choix du

constructeur.

Murs de façade pignon, en structure bois comprenant revêtement intérieur de type plaque fermacell 15mm, pare vapeur, structure porteuse avec intégration de l'isolation et revêtement extérieur.

Murs intérieurs porteurs en béton armé et/ou maçonnerie.

Galandages en plâtre type "placoplâtre" ou "alba", au choix du constructeur.

Dalle béton, ép. selon calculs ingénieur y.c. incorporation des techniques.

Escalier rez-de-chaussée – étage en béton préfabriqué.

Revêtement de façade pignon, en lames bois posée verticalement, traitement et finition au choix du constructeur selon échantillon transmis à la commune pour validation.

Revêtement de façades latérale, de type crépi minéral ou synthétique grain 1.5mm teinte au choix du constructeur selon échantillon validé par la commune.

Etages

Murs de façade latérale, en maçonnerie monolithique de type "capo lana", brique de maçonnerie monolithique avec isolation en laine de mouton intégrée, ou autre fournisseur au choix du constructeur.

Murs de façade pignon, en structure bois comprenant revêtement intérieur de type plaque fermacell 15mm, pare vapeur, structure porteuse avec intégration de l'isolation et revêtement extérieur.

Murs intérieurs porteurs en béton armé et/ou maçonnerie.

Galandages en plâtre type "placoplâtre" ou "alba", au choix du constructeur.

Dalle béton, ép. selon calculs ingénieur y.c. incorporation des techniques.

Escalier rez-de-chaussée – étage en béton préfabriqué.

Revêtement de façade pignon, en lames bois posée verticalement, traitement et finition au choix du constructeur selon échantillon transmis à la commune pour validation.

Revêtement de façades latérale, de type crépi minéral ou synthétique grain 1.5mm teinte au choix du constructeur selon échantillon validé par la commune.

Toiture

Toiture en pente sur charpente bois, isolation et étanchéité sur toiture, selon les règles et les normes. Solives apparentes, remplissage entre solives en fermacell. Velux intégrés.

Ecoulement des eaux de la toiture en façades par descentes de cheneau ferblanterie cuivre ou zinc de forme ronde.

Panneaux photovoltaïques sur toiture intégrés de type tuiles solaires, pose affleurée, couleur selon revêtement toiture.

Revêtement de toiture en tuiles plates de terre cuite.

Installations électriques

Alimentation

Mise en place de panneaux photovoltaïques.

Introduction par câbles souterrains jusqu'au tableau général situé dans le local technique.

Tableau général avec comptage, coupe-circuit pour tous les groupes.

Eclairages + prises (emplacements selon plans)

Général

Sous-sol

Caves

- 10 points lumineux au plafond
- 10 interrupteurs prise
- 10 prises « triple » 220 volts

Buanderie

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur prise
- 2 prises "triple" 220 volts
- alimentation lave-linge et sèche-linge

Hall/cage d'escalier

- 2 points lumineux au plafond
- 2 interrupteurs prise
- 1 prise "triple" 220 volts

Local technique

- 1 interrupteur prise
- 1 tube led luminaire
- 1 alimentation pour la p.a.c.
- 1 tableau électrique avec coupe-circuit pour tous les groupes

Local concierge

- 1 point lumineux
- 1 interrupteur prise

- 1 prise « triple » 220 volts

Rez-de-chaussée

Hall d'entrée

- 2 points lumineux au plafond
- 1 interrupteur
- 1 prise "triple" 220 volts

Appt 3.5 pièces

Hall d'entrée

- 1 point lumineux au plafond
- 2 interrupteurs avec prise

Salle-de-bain

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur
- 1 alimentation éclairage miroir
- 1 prise "triple" 220 volts

Cuisine

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur
- 3 prises 220 volts entre meubles
- alimentation des appareils (four, plan de cuisson, frigo - selon offre du fournisseur)
- alimentation du bandeau lumineux

Séjour - salle à manger

- 2 points lumineux au plafond
- 2 interrupteurs
- 4 prises 220 volts dont une commandée

Chambre 1

- 1 point lumineux au plafond
- 2 interrupteurs
- 3 prises 220 volts dont une commandée

Chambre 2

- 1 point lumineux au plafond
- 2 interrupteurs
- 3 prises 220 volts dont une commandée

Terrasse

- 1 lampe en applique
- 1 interrupteur intérieur
- 1 prise 220 volts

Appt 2.5 pièces (x2)

Hall d'entrée

- 2 points lumineux au plafond
- 1 interrupteur
- 1 prise "triple" 220 volts

Salle-de-bain

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur
- 1 alimentation éclairage miroir
- 1 prise "triple" 220 volts

Cuisine

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur
- 3 prises 220 volts entre meubles
- alimentation des appareils (four, plan de cuisson, frigo - selon offre du fournisseur)
- alimentation du bandeau lumineux

Séjour - salle à manger

- 2 points lumineux au plafond
- 2 interrupteurs
- 4 prises 220 volts dont une commandée

Chambre

- 1 point lumineux au plafond
- 2 interrupteurs
- 3 prises 220 volts dont une commandée

Balcon

- 1 lampe en applique
- 1 interrupteur intérieur
- 1 prise 220 volts

Etage

Appt 3.5 pièces

Hall d'entrée

- 1 point lumineux au plafond
- 2 interrupteurs avec prise

Salle-de-bain

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur
- 1 alimentation éclairage miroir
- 1 prise "triple" 220 volts

Cuisine

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur
- 3 prises 220 volts entre meubles
- alimentation des appareils (four, plan de cuisson, frigo - selon offre du fournisseur)
- alimentation du bandeau lumineux

Séjour - salle à manger

- 2 points lumineux au plafond
- 2 interrupteurs
- 4 prises 220 volts dont une commandée

Chambre 1

- 1 point lumineux au plafond
- 2 interrupteurs
- 3 prises 220 volts dont une commandée

Chambre 2

- 1 point lumineux au plafond
- 2 interrupteurs
- 3 prises 220 volts dont une commandée

Balcon

- 1 lampe en applique
- 1 interrupteur intérieur
- 1 prise 220 volts

Appt 2.5 pièces (x2)

Hall d'entrée

- 2 points lumineux au plafond
- 1 interrupteur
- 1 prise "triple" 220 volts

Salle-de-bain

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur
- 1 alimentation éclairage miroir
- 1 prise "triple" 220 volts

Cuisine

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur
- 3 prises 220 volts entre meubles
- alimentation des appareils (four, plan de cuisson, frigo - selon offre du fournisseur)
- alimentation du bandeau lumineux

Séjour - salle à manger

- 2 points lumineux au plafond
- 2 interrupteurs
- 4 prises 220 volts dont une commandée

Balcon

- 1 lampe en applique
- 1 interrupteur intérieur
- 1 prise 220 volts

Ou option appt 1.5 pièces

Hall d'entrée

- 2 points lumineux au plafond
- 1 interrupteur
- 1 prise "triple" 220 volts

Salle-de-bain

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur
- 1 alimentation éclairage miroir
- 1 prise "triple" 220 volts

Cuisine-séjour-salle à manger

- 2 points lumineux au plafond
- 3 interrupteurs
- 2 prises 220 volts entre meubles
- alimentation des appareils (four, plan de cuisson, frigo - selon offre du fournisseur)
- alimentation du bandeau lumineux
- 2 prises 220 volts dont une commandée

Balcon

- 1 lampe en applique
- 1 interrupteur intérieur
- 1 prise 220 volts

Combles

Appt 3.5 pièces

Hall d'entrée

- 1 point lumineux au plafond
- 2 interrupteurs avec prise

Salle-de-bain

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur
- 1 alimentation éclairage miroir
- 1 prise "triple" 220 volts

Cuisine

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur
- 3 prises 220 volts entre meubles
- alimentation des appareils (four, plan de cuisson, frigo - selon offre du fournisseur)
- alimentation du bandeau lumineux

Séjour - salle à manger

- 2 points lumineux au plafond
- 2 interrupteurs
- 4 prises 220 volts dont une commandée

Chambre 1

- 1 point lumineux au plafond
- 2 interrupteurs
- 3 prises 220 volts dont une commandée

Chambre 2

- 1 point lumineux au plafond
- 2 interrupteurs
- 3 prises 220 volts dont une commandée

Balcon

- 1 lampe en applique
- 1 interrupteur intérieur
- 1 prise 220 volts

Appt 2.5 pièces**Hall d'entrée**

- 2 points lumineux au plafond
- 1 interrupteur
- 1 prise "triple" 220 volts

Salle-de-bain

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur
- 1 alimentation éclairage miroir
- 1 prise "triple" 220 volts

Cuisine

- 1 point lumineux au plafond
- 1 interrupteur
- 3 prises 220 volts entre meubles
- alimentation des appareils (four, plan de cuisson, frigo - selon offre du fournisseur)
- alimentation du bandeau lumineux

Séjour - salle à manger

- 2 points lumineux au plafond
- 2 interrupteurs
- 4 prises 220 volts dont une commandée

Balcon

- 1 lampe en applique
- 1 interrupteur intérieur
- 1 prise 220 volts

Extérieur commun

3 bornes extérieurs courant faible

Sonnette

- sonnette avec poussoir

Téléphonie / télévision

- installation d'une ligne téléphone (swisscom 2 prises emplacement au choix du m.o.)
- raccordement au coffret télé-réseau (les taxes d'introduction télé-réseau sont à la charge de l'acheteur)

Installations de chauffage, ventilation, conditionnement d'air et réfrigération

Production de chaleur

Production de chaleur par pompe à chaleur géothermique ou air-eau installée au sous-sol selon concept énergétique à développer.

Chauffage au sol par serpentins, basse température.

Installations ventilation

Ventilation double-flux avec récupération de chaleur.

Hotte de cuisine avec ventilation naturelle.

Ventilation des sanitaires par turbinettes dans les salles de bains sans fenêtre.

Ventilation naturelle par saut-de-loup au sous-sol.

Installations sanitaires

Production d'eau chaude assurée par la PAC (pompe à chaleur).

Écoulements des appareils en tuyaux pvc jusqu'aux canalisations sous dalle sur sous-sol.

Alimentation des appareils en eau chaude et froide avec des tuyaux p.e. type sanipex ou similaire.

Salles d'eau et buanderie collective

1 salle d'eau par appartement adaptable PMR

Installation et raccordement des meubles, appareils et accessoires sanitaires selon offre du fournisseur choisi par le M.O.

Fournisseurs des appareils : selon liste du constructeur

Fourniture et pose du lave-linge et sèche-linge non-compris

Arrosage extérieur

1 robinet d'arrosage extérieur avec système antigel fixé dans façade, à proximité des potagers, emplacement selon plan.

Aménagements intérieurs

Plâtrerie

Sous-sol

Hall

- plafond :
 - gypse lissé et peint, peinture blanc mat
- murs :
 - crépi de fond ciment, crépi de finition blanc 1.0mm

Local technique, buanderie, local concierge

- plafond :
 - peinture dispersion sur plafond brut couleur blanc
- murs :
 - peinture dispersion sur murs brut couleur blanc

Caves

- plafond :
 - gypse lissé et peint, peinture blanc mat
- murs :
 - crépi de fond ciment, crépi de finition blanc 1.0mm

Rez-de chaussée

- plafond :
 - gypse lissé et peint, peinture blanc mat
- murs et galandages :
 - gypse sauf les salles d'eau, finition crépi blanc 1mm

Etage

- plafond :

- gypsé lissé et peint, peinture blanc mat
- murs et galandages :
 - gypsé sauf les salles d'eau, finition crépi blanc 1mm

Comble

- plafond :
 - gypsé lissé et peint, peinture blanc mat
- murs et galandages :
 - gypsé sauf les salles d'eau, finition crépi blanc 1mm

Menuiserie

Menuiserie intérieure

Portes

Portes intérieures en panneaux plaqués post formés, texture à choix selon budget, sur cadre, faux-cadre et embrasure hauteur des portes 210cm

Rez-de-chaussée :	- 7 portes
étage :	- 7 portes
comble :	- 5 portes
sous-sol :	- 3 portes

Armoires et dressings

Armoires en panneaux mélaminés blancs

Menuiserie extérieure

Menuiserie de façade en bois métal triple vitrage

Couleur :

Extérieur : selon choix du M.O. et validation de la commune

Intérieur : selon choix du M.O.

Sous-sol

Fenêtres pvc de couleur blanche pour saut-de-loup

Rez-de-chaussée

Appt 3.5 pièces

Hall d'entrée

- 1 porte d'entrée fermetures tri bloc dim 90/210

Cuisine

- 1 fenêtre à 2 vantaux, 1 ouvrant + 1 dormant, ouverture à la française et oscillo-battant

Salle-de-bain

- 1 fenêtre ouverture à la française et oscillo-battant

Séjour - salle à manger

- 1 fenêtre à 2 vantaux, 1 ouvrant + 1 dormant, ouverture à la française et oscillo-battant
- 1 fenêtre à 1 vantail, ouverture à la française

Chambre 1

- 1 fenêtre à 2 vantaux, 1 ouvrant + 1 dormant, ouverture à la française et oscillo-battant

Chambre 2

- 1 fenêtre à 2 vantaux, 1 ouvrant + 1 dormant, ouverture à la française et oscillo-battant

Appt 2.5 pièces

Hall d'entrée

- 1 porte d'entrée fermetures tri bloc dim 90/210

Cuisine

- 1 fenêtre à 1 vantail, ouverture à la française

Salle-de-bain

- 1 fenêtre ouverture à la française et oscillo-battant

Séjour - salle à manger

- 2 fenêtres à 2 vantaux, 1 ouvrant + 1 dormant, ouverture à la française et oscillo-battant

Chambre

- 1 fenêtre à 2 vantaux, 1 ouvrant + 1 dormant, ouverture à la française et oscillo-battant

Etage

Appt 3.5 pièces

Hall d'entrée

- 1 porte d'entrée fermetures tri bloc dim 90/210

Cuisine

- 1 fenêtre à 2 vantaux, 1 ouvrant + 1 dormant, ouverture à la française et oscillo-battant

Salle-de-bain

- 1 fenêtre ouverture à la française et oscillo-battant

Séjour - salle à manger

- 1 fenêtre à 2 vantaux, 1 ouvrant + 1 dormant, ouverture à la française et oscillo-battant
- 1 fenêtre à 1 vantail, ouverture a la française

Chambre 1

- 1 fenêtre à 2 vantaux, 1 ouvrant + 1 dormant, ouverture à la française et oscillo-battant

Chambre 2

- 1 fenêtre à 2 vantaux, 1 ouvrant + 1 dormant, ouverture à la française et oscillo-battant

Appt 2.5 pièces

Hall d'entrée

- 1 porte d'entrée fermetures tri bloc dim 90/210

Cuisine

- 1 fenêtre à 1 vantail, ouverture à la française

Salle-de-bain

- 1 fenêtre ouverture à la française et oscillo-battant

Séjour - salle à manger

- 2 fenêtres à 2 vantaux, 1 ouvrant + 1 dormant, ouverture à la française et oscillo-battant

Chambre

- 1 fenêtre à 2 vantaux, 1 ouvrant + 1 dormant, ouverture à la française et oscillo-battant

Ou option 1.5 pièces

Hall d'entrée

- 1 porte d'entrée fermetures tri bloc dim 90/210
- 1 vitrage fixe

Cuisine - séjour - salle à manger

- 1 fenêtre à 2 vantaux, 1 ouvrant + 1 dormant, ouverture à la française et oscillo-battant

Combles

Appt 3.5 pièces

Hall d'entrée

- 1 porte d'entrée fermetures tri bloc dim 90/210

Cuisine / séjour - salle à manger

- 2 fenêtres à 2 vantaux, 1 ouvrant + 1 dormant, ouverture à la française et oscillo-battant

Salle-de-bain

- 1 velux

Chambre 1

- 1 velux

Chambre 2

- 1 fenêtre à 2 vantaux, 1 ouvrant + 1 dormant, ouverture à la française et oscillo-battant

Appt 2.5 pièces

Hall d'entrée

- 1 porte d'entrée fermetures tri bloc dim 90/210

Cuisine - séjour - salle à manger

- 2 fenêtres à 2 vantaux, 1 ouvrant + 1 dormant, ouverture à la française et oscillo-battant

Salle-de-bain

- 1 velux

Chambre

- 1 fenêtre à 2 vantaux, 1 ouvrant + 1 dormant, ouverture à la française et oscillo-battant

Fermetures extérieures, protections solaires

Stores

Stores à lamelles, couleur selon choix M.O.

Agencement de cuisine

Agencement de cuisine soigné de marque européenne adaptable PMR.

Les agenceurs sont proposés par le constructeur, ceux-ci offriront une large gamme de modèles et d'appareils.

Chapes et revêtements des sols

Sous-sol

Hall

- chape flottante sur isolation
- carrelage pose droite dim. Max 60/60cm – sans motifs et autres décors en option
- plinthes carrelage

Local concierge

- chape flottante sur isolation
- carrelage pose droite dim. Max 30/30cm – sans motifs et autres décors en option
- plinthes carrelage

Caves

- chape flottante sur isolation
- peinture deux composants

Local technique, buanderie :

- chape collée avec pente intégrée
- carrelage pose droite dim. Max 60/60cm – sans motifs et autres décors en option
- plinthes carrelages

Rez-de-chaussée

Salles-de-bain / cuisine

- carrelage pose droite sol/murs dim. Max 60/60cm – sans motifs et autres décors en option

Dans toutes les autres pièces :

- parquet collé
- plinthes

Etage

Salles-de-bain / cuisine

- carrelage pose droite sol/murs dim. Max 60/60cm – sans motifs et autres décors en option

Dans toutes les autres pièces :

- parquet collé
- budget fourniture
- plinthes

Combles

Salles-de-bain / cuisine

- carrelage pose droite sol/murs dim. Max 60/60cm – sans motifs et autres décors en option

Dans toutes les autres pièces :

- parquet collé
- plinthes

Revêtements des parois

Salles d'eau

Carreaux de faïence ou grès du sol au plafond dim max 60/60cm – pour une pose droite sans motifs ou autres en option

Entre-meubles cuisine

Carreaux de faïence, pierre naturelle ou autre choix du M.O.

Prix pour la fourniture et la pose compris dans le budget cuisine

Serrurerie

Boîtes aux lettres à l'intérieur.
Mise en passe des villas.

Nettoyage

Nettoyage complet du bâtiment selon les critères de nettoyage de fin de construction. Le nettoyage du bâtiment ne fait pas partie de la liste des retouches.

Aménagements extérieurs

Engazonnement et plantations

Mise en place et réglage des terres de remblais (respect des normes quant au terrain naturel).

Cheminement mobilité douce perméable, gravier stabilisé.

Engazonnement partie jardin

Accès, bande de roulement
- revêtements selon choix constructeur

Places de stationnement voitures
- revêtement de sols perméable type pavé-gazon au choix du constructeur

Stationnement vélos
- toiture, panneaux trois plis posé sur solives

Cours d'entrée
- revêtement de sol type enrobé gravillonné au choix du constructeur

Eléments végétaux
- bosquets et arbustes indigènes
- arbres à planter, nombre et essence selon directive communal

Installations et équipements

Bancs fixe extérieur en bois
Bacs potagers

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS Parcelle 586 – Yens

La Commune de Yens est propriétaire de la 586. Elle a constitué un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur son terrain d'une durée de 90 ans en faveur de la Coopérative Cité Derrière qui a prévu de construire un bâtiment de 9 logement à loyers abordables adaptés.

La mise en location des appartements, les demandes de location, le traitement des dossiers, la communication des décisions ou toutes autres tâches relatives à la gestion de ces immeubles sont effectuées par la régie mandatée par la Coopérative Cité Derrière.

Tenant compte de ces éléments, la Commune de Yens et la Coopérative Cité Derrière ont décidé d'éditer les règles suivantes pour l'attribution des logements :

1. L'attribution des logements sera faite par la Coopérative Cité Derrière ou son représentant (gérance) avec l'accord d'un représentant de la Commune.
2. La priorité sera donnée aux personnes habitant Yens depuis au moins deux ans, qui ont vécu trois ans dans la commune durant les cinq dernières années, qui y travaillent ou qui ont de la famille proche déjà domiciliée dans la commune.
3. Si aucun locataire potentiel ne répond aux critères du chiffre 2 ci-dessus, la commission peut attribuer le logement à une personne domiciliée dans la région.
4. Dans l'attribution des logements, il sera tenu compte de la mixité du bâtiment (personnes âgées, jeunes habitants, famille, etc.).
5. Les personnes concernées doivent être de nationalité Suisse ou des ressortissants étrangers titulaires du permis B ou C.
6. Les logements devront être destinés à la location et uniquement à des résidences principales.
7. Ces directives peuvent être modifiées en tout temps en accord avec la Commune de Yens et de la Coopérative Cité Derrière.

Ainsi fait à Lausanne, le

Commune de Yens

Coopérative Cité Derrière

.....

.....

Etude **Ioanna Coveris** - Docteur en Droit - **Notaire**

Avenue d'Ouchy 76 - 1000 Lausanne 6 Ouchy

Projet 4/lc – 8 novembre 2022

Parcelle 586 de la Commune de Yens

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

PAR DEVANT IOANNA COVERIS, NOTAIRE à Lausanne pour le canton de
Vaud, -----

comparaissent : -----

d'une part : -----

au nom de la COMMUNE DE YENS, -----

son Syndic, ***, domicilié à ***, et sa Secrétaire municipale, ***, domiciliée à
***, qui l'engagent valablement conformément à la Loi vaudoise sur les Communes, -----

agissant en vertu d'un extrait du procès-verbal de la séance du Conseil
communal de Yens du ***, produit pour demeurer ci-annexé (pièce 1), confirmant que la
Préfecture a été informée de cette opération conformément à l'article cent quarante-deux
(142) de la loi du vingt-huit février mil neuf cent cinquante-six sur les communes, par lettre
datée du ***. -----

ci-après nommée "le superficiant"; -----

d'autre part : -----

au nom de la "Coopérative Cité Derrière" (numéro IDE CHE-104.327.245),
société coopérative dont le siège est à Lausanne (Vaud), -----

***, en vertu de procuration datée du ***, légalisée et produite pour
demeurer ci-annexée (pièce 2), -----

ci-après nommée "le superficiaire". -----

I. EXPOSE PREALABLE -----

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

1.1. Le superficiant est à ce jour propriétaire de la parcelle 586 de la
Commune de Yens, désignée ci-après au Registre foncier de La Côte -----

Description de l'immeuble	
Tenue du registre foncier	Fédérale
Commune politique	5655 Yens
Type d'immeuble	B-F (Bien-fonds)
Numéro d'immeuble	586
EGRID	CH175779863656
Surface	3'179 m2
Mutation	
N° plan	24
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	A la Léchère
Couverture du sol	Place-jardin, 2870 m2 Bâtiment(s), 309 m2
Bâtiments / Constructions	Habitation, 177 m2 , No d'assurance: 529 Garage, 132 m2 , No d'assurance: 594
Mention de la mensuration officielle	
Observation :	
Feuillet de dépendance :	
Estimation fiscale	
Propriété	
Propriété individuelle	
Yens la Commune Yens	
Mentions	
21.01.2019 010-2019/206/0	(C) Mensuration en cours ID.010-2019/204
Servitudes	
31.08.1966 010-149002	(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.010-2004/116
04.04.1997 010-279818	(C) Canalisation(s) d'électricité ID.010-2000/2647
	En faveur de Compagnie Vaudoise d'Electricité S.A., Morges
Charges foncières	
Aucune	
Annotations	
Aucune	
Gages immobiliers	
Aucune	

1.2. L'immeuble susdésigné demeure assujetti aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des

règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier. -----

1.3. Le superficiaire déclare avoir entière connaissance de l'exercice exact des servitudes qui intéressent la parcelle 586 de la Commune de Yens, pour en avoir reçu les extraits informatisés du Registre foncier. -----

1.4. Le superficiaire déclare avoir parfaite connaissance des possibilités de construire sur la parcelle 586 de la Commune de Yens, selon la réglementation communale et cantonale en vigueur.-----

1.5. Le superficiaire a l'intention de construire un bâtiment totalisant neuf logements adaptés, avec neuf places de parc (4 places de parc intérieures et 5 places de parc extérieures), avec tous les aménagements intérieurs et extérieurs nécessaires. -----

1.6. En date du ***, la Municipalité de Yens a délivré le permis de construire définitif et exécutoire numéro ***, 1-----

A cet effet, le superficiaire sollicite du superficiant la mise à disposition d'une surface de *** mètres carrés (**m²) de la parcelle 586 susdésignée sous la forme d'une servitude personnelle de droit de superficie. 2 -----

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit : -----

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE -----

Article 1 - Constitution de servitude de superficie -----

Le superficiant constitue en faveur de la société coopérative "Coopérative Cité Derrière", qui accepte, un droit de superficie au sens des articles six cent septante-cinq (675), sept cent septante-neuf (779) et sept cent septante-neuf, alinéas a) à l) (779 a) à l) du Code civil suisse, grevant la parcelle 586 de la Commune de Yens susdésignée. -----

L'assiette de cette servitude est une surface de *** mètres carrés (**m²) de la parcelle 586 de la Commune de Yens susdésignée, selon plan et tableau de mutation dressés en date du ***, par l'ingénieur géomètre breveté ***, à ***, dont les comparants ont entière connaissance, produits à l'appui du présent acte au Registre foncier de La Côte (pièces 3 et 4). -----

Le superficiant déclare qu'il n'existe aucune convention écrite, orale ou tacite entre lui-même et des tiers mettant ces derniers au bénéfice d'avantages quelconques concernant la parcelle qui est grevée par le droit de superficie. De plus, il certifie qu'il n'est engagé dans aucun procès et qu'il n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef de ladite parcelle. -----

Il est rappelé enfin que la parcelle qui fait l'objet du droit de superficie demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou

¹ Un permis de construire définitif et exécutoire a-t-il été délivré.

² Merci de me faire parvenir un plan de géomètre d'emprise du DDP sur la parcelle 586.

passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du présent droit de superficie. -----

L'exercice de cette servitude est limité à la réalisation de la construction mentionnée dans l'exposé préalable, sous chiffre un point cinq (1.5). -----

Article 2 - Immatriculation au Registre foncier de Morges -----

En application des articles sept cent septante-neuf (779), alinéa trois (3) et neuf cent quarante-trois (943) du Code civil suisse, les comparants requièrent l'immatriculation, au Registre foncier de La Côtes, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent. -----

Article 3 - Durée -----

Le droit de superficie est accordé pour une durée de **nonante ans** dès la date d'inscription au Registre foncier. -----

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre (4) ans avant l'échéance, le superficiant s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. A défaut d'une demande de prolongation dans le délai précité, le droit de superficie s'éteint à l'échéance du délai de nonante (90) ans, le superficiaire s'engageant d'ores et déjà à donner son consentement à la radiation du droit de superficie au Registre foncier. -----

Article 4 - Constructions autorisées -----

Le superficiaire s'engage à construire le bâtiment mentionné dans l'exposé préalable, sous chiffre un point cinq (1.5), conformément au permis de construire numéro ... délivré par la Commune de Yens en date du ***. -----

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés. -----

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, le superficiant pourrait demander le retour anticipé de tout ou partie du fond grevé du présent droit de superficie ainsi que le retour anticipé des éventuelles constructions au sens de l'article 779f du Code civil suisse. Si les travaux de construction n'ont pas débuté, aucune indemnité n'est due de part et d'autre. S'ils ont débuté, l'indemnité est calculée conformément aux principes prévus par l'article huit (8). Le superficiaire s'engage à signer toute réquisition à cet effet. -----

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant de plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier. -----

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration -----

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire en cas de retour anticipé au sens de l'article huit (8), ce dernier fera connaître au superficiant avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût

réel de la construction, de ses parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant. -----

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée. -----

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien. -----

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par le superficiaire ou son locataire et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration. -----

Article 6 - Obligations du superficiaire -----

Pendant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engage à : ----

a) ne pas changer l'affectation du bâtiment sous réserve de l'accord exprès du superficiant, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;

b) entretenir régulièrement et conformément aux règles de l'art le bâtiment précité, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie; -----

c) ne pas interrompre durablement l'occupation des logements dans les constructions objets du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés; -----

d) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article dix (10) ci-après; ----

e) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ; -----

f) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; -----

g) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; -----

h) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article seize (16) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, de cession d'une part importante ou de la totalité des actions ou des parts sociales du superficiaire, ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ; -----

i) conclure avec tout locataire des contrats de baux à loyer conformes aux dispositions légales impératives ainsi qu'aux règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Vaud, dont la durée ne devra en aucun cas excéder celle du droit de superficie;

j) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ; -----

k) ne pas constituer, sur son droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie de second degré, sauf accord du superficiaire.-----

Article 7 - Retour anticipé pour cause d'intérêt public -----

Si une ou plusieurs constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation du superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public. -----

Article 8 - Retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire -----

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées à l'article six (6), le superficiaire pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, demander le retour anticipé du droit de superficie au sens de des articles 779f et suivants du Code civil suisse. -----

Si le superficiaire exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise du droit distinct et permanent de superficie; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiaire au sens de l'article quatre (4), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée pour chaque construction : -----

- de dix pour cent (10%) à titre de pénalité ; -----

- d'une moins-value de vétusté de zéro virgule cinq pour cent (0,5 %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité. -----

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficiaire. -----

Le paiement de l'indemnité ne pourra être opéré en mains du superficiaire qu'avec le consentement de tous les créanciers hypothécaires. -----

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six (6) mois suivant la demande au retour anticipé du droit distinct et permanent de superficie en cédant ledit droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiaire de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article seize (16) ci-dessous. -----

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie. -----

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt (20) ci-après. -----

Article 9 – Redevance et hypothèque nominative -----

Redevance -----

Tant que durera le droit de superficie, le superficiaire devra une redevance annuelle calculée au taux de quatre pour cent (4 %) de la valeur du terrain arrêtée à cinq cent trente mille francs (CHF 530'000.--), soit un montant de vingt mille deux cents francs (CHF 20'200.--) l'an. -----

Pour assurer la viabilité et l'équilibre financier du projet durant les quinze premières années, la redevance sera échelonnée de la manière suivante : -----

- première à cinquième année, deux virgule cinq pour cent (2,5%), soit treize mille deux cent cinquante francs (CHF 13'250.-) l'an; -----
- sixième à dixième année, trois pour cent (3%), soit quinze mille neuf cents francs (CHF 15'900.-) l'an; -----
- onzième à quinzième année, trois virgule cinq pour cent (3,5%), soit dix-huit mille cinq cent cinquante francs (CHF 18'550.-) l'an; -----
- dès la seizième année, quatre pour cent (4%), soit vingt et un mille deux cents francs (CHF 21'200.--) l'an. -----

Exigibilité de la redevance -----

La redevance sera due **d'avance, annuellement**, au superficiant, le **premier janvier de** chaque année, la première fois, prorata temporis dès la délivrance du permis d'habiter, mais au plus tard dans un délai de six mois dès l'occupation du premier appartement. Un intérêt de cinq pour cent (5 %) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance, en cas de retard du versement dû. -----

Dès la seizième année, la redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder, l'indice de référence étant celui correspondant au premier janvier de la seizième année. Les indexations pourront être prises en considération, **d'une part, pour autant qu'elles soient positives, et d'autre part**, à raison de septante-cinq pour cent (75%) de l'augmentation de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder. ---

Hypothèque nominative -----

Le paiement de la redevance du droit de superficie est garanti par une hypothèque nominative, en faveur du superficiant, dont l'inscription est requise au Registre foncier, représentant trois redevances annuelles de la seizième année, soit soixante-trois mille six cents francs (CHF 63'600.--). -----

Article 10 - Etat et garanties -----

En dérogation à l'article cent nonante-sept du Code des obligations, le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est actuellement libre de tout bail, droit d'emption, de préemption et d'usufruit. -----

Le superficiant n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la construction du bâtiment et de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire. -----

Article 11 – Sites contaminés-----

Le superficiant déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet de la parcelle 586 susdésignée, ni de la zone où elle se situe, et en particulier que la parcelle objet des présentes ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés, après recherche de localisation sur le site internet du Département du territoire et de l'environnement de l'Etat de Vaud.-----

Les frais liés à un éventuel assainissement de la parcelle sont à la charge du superficiaire, demeurent réservées les dispositions de droit public (LPE, OSITE et OTD).-----

Article 12 – Radon-----

S'agissant de l'Ordonnance fédérale sur la radioprotection (OraP) du vingt-deux juin mil neuf cent nonante-quatre, le superficiant confirme qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'une quelconque exposition au radon de la parcelle 586 susdésignée et qu'aucune mesure de radon n'a été effectuée, ce que le superficiaire accepte sans réserve.

Les parties sont rendues attentives par le notaire soussigné que le site internet www.ch-radon.ch, tenu par l'Office fédéral de la santé publique, les renseignera sur les risques en radon dans chaque commune de Suisse.-----

Article 13 - Servitudes à constituer-----

Les superficiaire et superficiant s'engagent à constituer toutes les servitudes nécessaires ou utiles à l'exploitation du bâtiment, d'accès et aux rapports de bon voisinage.-----

Article 14 - Responsabilité du superficiaire-----

Le superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiant en sa qualité de propriétaire du terrain grevé, ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui des constructions objets du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.-----

Le superficiaire répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse.-----

Le superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées ; il ne pourra pas invoquer la responsabilité du superficiant.-----

Article 15 - Retour des constructions à l'échéance du droit-----

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier de La Côte.-----

En contrepartie, le superficiant versera une indemnité au superficiaire, calculée comme il suit :-----

▪ si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité sera fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord ; elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments; -----

▪ si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de dix pour cent (10 %). -----

Il est précisé au surplus que l'indemnité ne portera que sur la valeur des constructions et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article quatre (4) précité. -----

Article 16 - Cession, transmission ou transfert économique du droit-----

Le droit de superficie est cessible ou transmissible; il peut également faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaire ne soit modifiée.-----

La location de l'intégralité du droit de superficie est assimilée à une cession. -

Le superficiant devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location du droit de superficie, ou de tout transfert économique projeté par le superficiaire; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de trois mois dès réception de l'avis : -----

a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ;-----

b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ;-----

c) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes.-----

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt (20) du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. -----

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis au superficiant avant que les contractants le signent. -----

Article 17 - Droit de contrôle-----

Le superficiant se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte. -----

Article 18 - Contributions diverses -----

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les bâtiments seront à la charge du superficiaire. -----

Article 19 - Rapports de voisinage -----

Les rapports de voisinage entre le superficiant et le superficiaire seront réglés par voie de conventions pour ce qui concerne la parcelle grevée. -----

Article 20 - Clause d'arbitrage et for -----

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral composé de trois membres et constitué à la requête de la partie la plus diligente. -----

Le superficiant et le superficiaire désigneront chacun un arbitre. Ces deux arbitres choisiront à leur tour un troisième arbitre à l'unanimité. A défaut d'entente, ce dernier sera désigné par le Président du tribunal d'arrondissement de La Côte. Les articles trois cent cinquante-trois et suivants du Code de procédure civile suisse s'appliquent pour le surplus. -----

Le for est à Yens. -----

Article 21 - Annotation de clauses spéciales -----

Les clauses mentionnées aux articles trois (3) (durée), sept (7) (Retour anticipé pour cause d'intérêt public), huit (8) (Retour anticipé pour cause de violation de ses obligations par le superficiaire) et quinze (15) (Retour des constructions à l'échéance du droit) feront l'objet d'annotations au Registre foncier. -----

Article 22 - Modifications éventuelles de la loi -----

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les comparants prévoient d'emblée : -----

a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur; -----

b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront l'être qu'avec l'accord des deux parties. -----

Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence. -

Article 23 - Autres dispositions -----

Pour les cas non prévus dans le présent acte, les dispositions figurant dans le Code civil suisse font règle. -----

Article 24 – Frais -----

Les frais du présent acte, ceux de l'acte de droit de superficie définitif, des opérations préliminaires et accessoires, de la constitution de l'hypothèque nominative, des émoluments du Registre foncier, des droits de mutation cantonal et communal, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie, ainsi que la constitution ou la modification des servitudes requises par le superficiaire pour la construction projetée sont à la charge de la société coopérative "Coopérative Cité Derrière". -----

En vertu des articles vingt-trois et vingt-cinq de la Loi du neuf septembre mil neuf cent septante-cinq sur le logement, la société coopérative "Coopérative Cité Derrière", requiert l'exonération des droits de mutation, de tout émolument et droit de timbre du Registre foncier, ainsi que de tout impôt. -----

Article 25 - Lex Koller -----

Au sujet de la société coopérative "Coopérative Cité Derrière", à Lausanne, le notaire Ioanna Coveris soussigné, en application des articles quatre et six de la Loi fédérale

sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) et l'article dix-huit alinéa deux de l'Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE), certifie que des personnes de nationalité suisse, avec ou sans domicile en Suisse, ou titulaires d'un permis de type "C" ou "B" CE/AELE avec domicile légal et effectif en Suisse :

- détiennent la totalité du capital social; -----
- sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70%; -----
- constituent la totalité des membres du Conseil d'administration. -----

Le représentant de la société, ***, déclare que ni la société, ni lui, n'agissent à titre fiduciaire pour le compte de personnes domiciliées à l'étranger, au sens de Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE). -----

Réquisitions pour le Registre foncier de Morges : -----

1. Servitude de droit de superficie en faveur de "Coopérative Cité Derrière", à Lausanne, durée nonante ans (90 ans). -----
2. Annotation : immatriculation à titre de droit distinct et permanent. -----
3. Annotations : clauses spéciales relatives au droit de retour des constructions (articles sept, huit et quinze (7, 8 et 15) du présent acte). -----
4. Hypothèque nominative en faveur de la Commune de Yens du capital de soixante-trois mille six cents francs (CHF 63'600.--) (garantie de la rente, 779i CC). -----

DONT ACTE, -----

lu par le notaire aux comparants, ès qualités, qui l'approuvent et le signent avec l'officier public, séance tenante, à Lausanne, le ***. -----

COMMUNE DE YENS

Parcelle 586

Étude comparative pour le développement de la parcelle 586
Rapport du 13 septembre 2022



Figure 1: illustration du bâtiment en question. Source : Arcadie / Cité Derrière

TABLE DES MATIERES

1	<i>PREAMBULE</i>	4
2	<i>OBJECTIFS</i>	4
3	<i>DOCUMENTS DE REFERENCE</i>	5
4	<i>ETAT DE LA SITUATION ACTUELLE</i>	5
4.1	État du foncier.....	5
4.2	Périmètre de l'étude	6
4.3	Analyse des contraintes	6
4.3.1	Affectation	6
4.3.2	Degré de sensibilité au bruit.....	7
4.3.3	Danger naturel	7
4.3.4	Cadastre des sites pollués	7
4.3.5	Servitudes	8
4.3.6	Frais d'équipement du périmètre.....	8
4.3.7	Frais d'étude pour le développement de la parcelle	8
4.3.8	Taxe sur la plus-value	8
5	<i>DEMARCHE</i>	9
6	<i>EVALUATION DES COUTS/RENTES DES DEUX VARIANTES</i>	10
6.1	Description du projet.....	10
6.2	Évaluation du niveau du coût de construction.....	11
6.3	Logements à loyers abordables (LLA).....	12
6.4	Hypothèses	13
6.5	Évaluation de la rente (DDP) proposée par la coopérative	14
6.6	Évaluation du plan financier pour le projet réalisé par la Commune	15
6.7	Comparaison des cash flow annuels estimatifs entre les 2 variantes ;	15
7	<i>COMPARAISON DES DEUX VARIANTES SUR L'ENSEMBLE DES PARAMETRES</i>	15
7.1	Variante « Rente de DDP » et variante « encaissement des loyers net »	15
7.1.1	Cashflow.....	15
7.1.2	Rente et investissement.....	15
7.1.3	Risque, exploitation.....	16
7.1.4	Choix et gestion des locataires.....	16
7.1.5	Disponibilité du terrain	16
7.1.6	Ressources humaines	16
7.1.7	Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP).....	16

7.1.8 Tableau des avantages/inconvénients17

8 *PLANNING INTENTIONNEL SOUMIS AUX MARCHES
PUBLICS..... 17*

9 *CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS 17*

10 *ANNEXES : 19*

11 *GLOSSAIRE 20*

1 PREAMBULE

La Commune de Yens (ci-après le propriétaire, le Maître de l'ouvrage ou le MO) est propriétaire de la parcelle RF 586 et souhaite la développer.

Afin de répondre à la croissance de la population de la Commune et notamment de permettre aux jeunes et personnes âgées de se loger dans de bonnes conditions, sur la base d'un préavis datant de 2014, une étude de faisabilité a été menée en 2022 afin de réaliser un bâtiment de neuf appartements adaptés, en confiant cette réalisation à la Coopérative Cité Derrière avec son mandataire Arcadie.

Cette étude prévoyait que la Commune reste le propriétaire du foncier et le mette à disposition de la coopérative sous la forme d'un droit de superficie distinct et permanent (ci-après DDP) pour une durée de 70 ans.

Au mois de mars dernier, la Municipalité a présenté au Conseil Communal un préavis à ce sujet. Le Conseil Communal a souhaité disposer d'informations complémentaires, notamment en questionnant la Municipalité pour disposer d'une « alternative » dans le cadre d'un projet réalisé par la collectivité elle-même.

Fort de ce qui précède, les représentants de la municipalité ont mandaté la société M&R conseils projets immobiliers SA (ci-après MR conseils ou le mandataire) pour rédiger une note visant à comparer les deux approches.

La présente note doit permettre à la Commune de se déterminer sur la stratégie à adopter pour développer sa parcelle RF 586 en se basant sur un ensemble de critères qui sont développés ci-après.

2 OBJECTIFS

Dans le cadre de cette étude, l'analyse porte sur les points suivants :

- État des lieux de la situation et identification des principales contraintes du site ;
- Évaluer le potentiel économique de la parcelle RF 586 sur la base des études réalisées (coût de construction, loyers prévisionnels, bilans) ;
- Évaluer le potentiel économique de la parcelle RF 586 sur la base des études réalisées mais adaptée dans le cas où la Commune souhaiterait développer le projet par elle-même ;
- Comparaison des plannings intentionnels ;
- Établir une analyse comparative avec les avantages/inconvénients entre les deux approches précitées.

Pour satisfaire à ces objectifs, la présente étude est basée sur les documents de références mentionnés au chapitre 3 ci-après et sur les différentes réunions de travail avec les représentants de la Commune.

3 DOCUMENTS DE REFERENCE

Les principaux documents pris en considération dans le cadre de cette étude sont :

- Présentation lors du conseil municipal du 3 mars 2022 ;
- Préavis Municipal du 3 mars 2022 ;
- Étude de faisabilité de Cité-Derrière datée du 28.02.2022, comprenant les volumes SIA, le tableau des coûts, l'état locatif prévisionnel et le tableau des revenus et charges sur 20 ans ;
- Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions ;
- Plan général d'affectation.

4 ETAT DE LA SITUATION ACTUELLE

4.1 État du foncier



Figure 2 : Parcelle 586, à Yens. Source : guichet cartographique cantonal

La Commune de Yens est propriétaire de la parcelle 586, d'une surface de 3179 m². Cette dernière comprend une partie de bâtiment de l'administration (bâtiment 529), un garage (bâtiment n°594), un parking extérieur et des jardins.

Dans le cas où un projet se réalise sur cette parcelle, il est fort probable qu'un remaniement parcellaire et que de nouvelles servitudes soient nécessaires.

4.2 Périmètre de l'étude

L'étude se concentre uniquement sur la parcelle 586, et les données issues de celle-ci. Les calculs se basent sur la dimension de la parcelle (3179 m²), ce qui peut « biaiser » légèrement les indices de densités si l'on compare avec une parcelle de forme simple (carrée ou rectangulaire).

Ce point est illustré dans le plan ci-dessous.

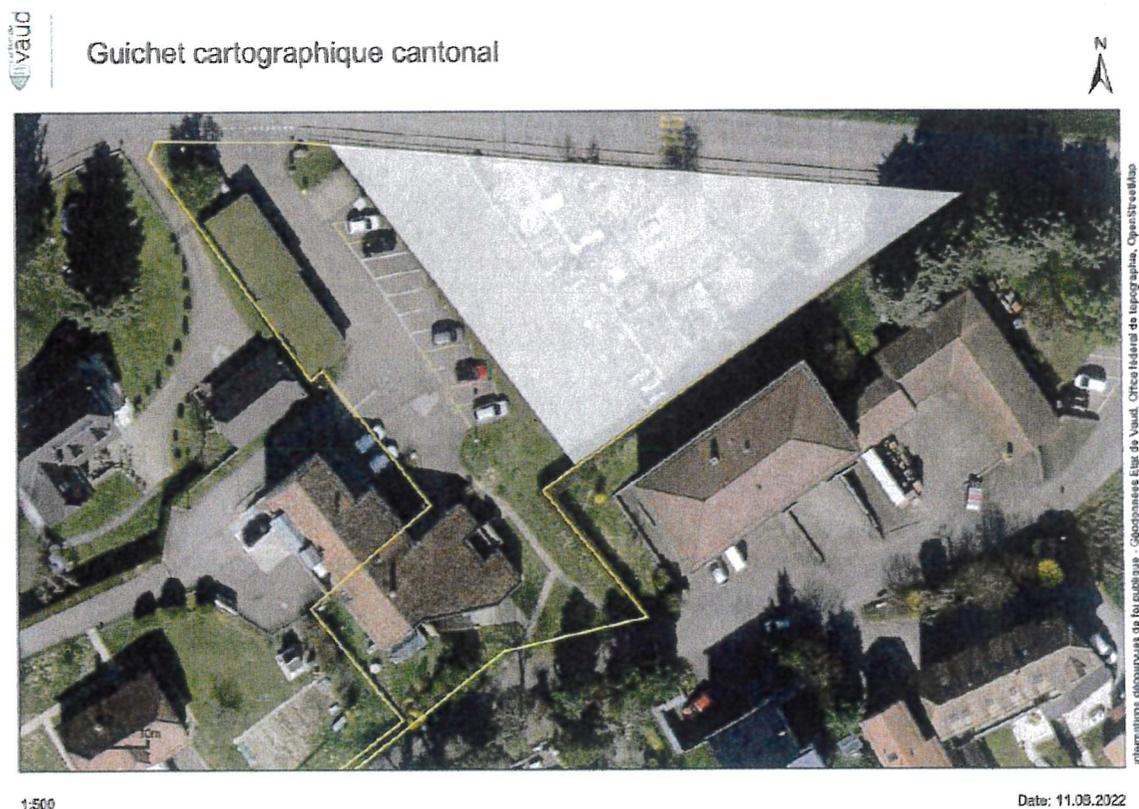


Figure 3 : exemple d'un remaniement parcellaire potentiel (surface d'environ 1400m² qui correspond au triangle. Source : SITG

4.3 Analyse des contraintes

4.3.1 Affectation

L'affectation de la parcelle est en zone de village (voir illustration ci-dessous). D'un point de vue de la LAT, c'est une zone centrale 15 LAT, qui revêt la fonction de centre d'une localité et qui peut comporter divers types d'affectations, notamment l'habitation, les activités économiques, les installations publiques.



Figure 4 : plan général d'affectation

4.3.2 Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité est de niveau III.

Le degré de sensibilité III correspond aux zones où sont admises des entreprises moyennement gênantes, notamment dans les zones mixtes avec habitation et activités artisanales ou commerciales (zone village, urbaine, d'habitation collective avec activité moyennement gênante, artisanale, de commerce, etc), ainsi que dans les zones agricoles et les zones intermédiaires.

4.3.3 Danger naturel

La zone à bâtir est sans danger reconnu.

4.3.4 Cadastre des sites pollués

La parcelle n'est pas inscrite au cadastre des sites pollués du Canton de Vaud. Aucun sondage n'ayant été réalisé, les études économiques ne tiennent pas compte d'une éventuelle pollution.

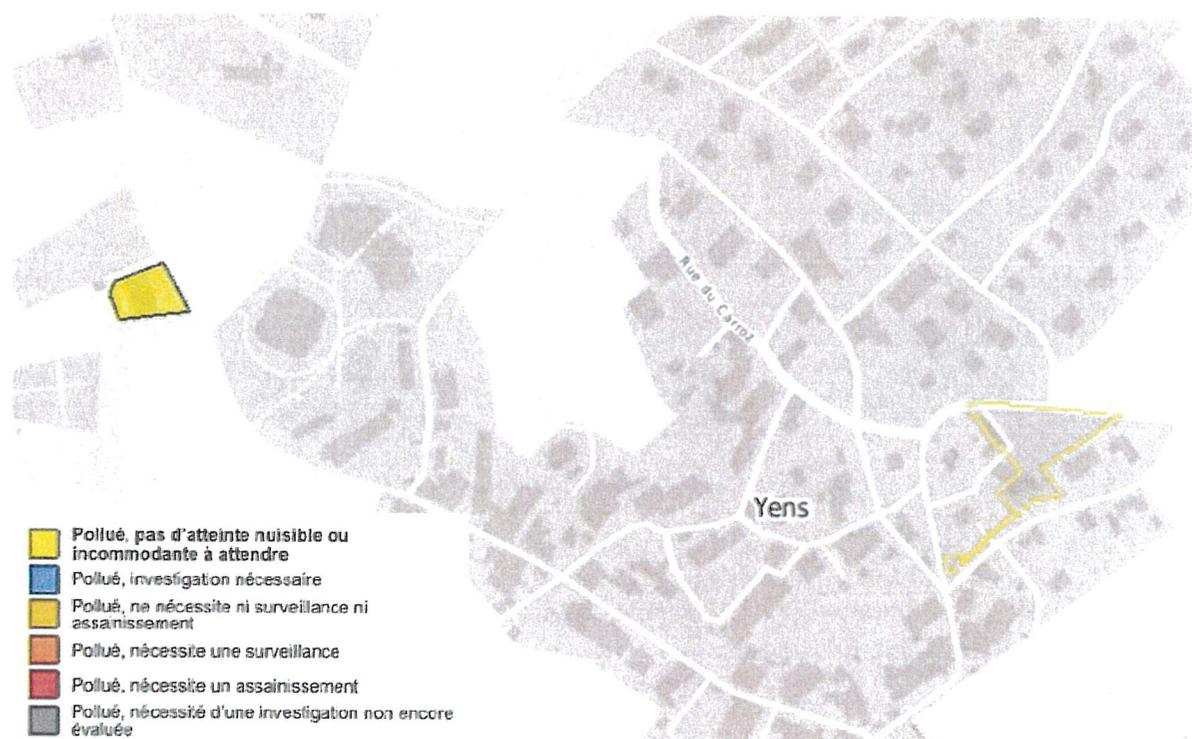


Figure 5 : Extrait geoVD

4.3.5 Servitudes

Tenant compte de l'étude de faisabilité d'ores et déjà réalisée, les servitudes n'ont pas été analysées dans le cadre de cette étude.

Après une vérification rapide, aucune des servitudes existantes (1 servitude de passage et 1 servitude de canalisation) ne semble poser de problème (voir annexe 01).

4.3.6 Frais d'équipement du périmètre

Les parcelles précitées se trouvant au centre du village, la présente étude a considéré comme hypothèse que les différents services nécessaires à l'exploitation du quartier se trouvaient sur ou en bordure de parcelles, ne nécessitant donc pas de travaux particuliers.

4.3.7 Frais d'étude pour le développement de la parcelle

À ce jour, la coopérative Cité-Derrière s'est acquittée des frais relatifs à l'étude de faisabilité alors que la Commune s'est acquittée des frais relatifs à l'étude comparative (document ci-joint).

Ces frais n'ont pas été pris en compte dans cette étude.

4.3.8 Taxe sur la plus-value

Les études économiques ne tiennent pas compte d'une éventuelle taxe sur la plus-value foncière.

5 DEMARCHE

Afin de permettre de comparer l'offre établie (rente de DDP) avec une réalisation et exploitation par la collectivité (encaissement des loyers nets), la démarche se base sur les éléments suivants :

- Évaluation de la rente (DDP) proposée par la coopérative ;
- Évaluation du plan financier pour le projet réalisé par la Commune ;
- Comparaison des cash-flow annuels estimatifs entre les 2 variantes ;
- Comparaison des plannings intentionnels ;
- Mise en évidence des contraintes/ opportunités dans le cadre d'une réalisation sous le format tel que proposé versus avec une réalisation par la collectivité, sous la forme d'avantage/inconvénient.

6 EVALUATION DES COUTS/RENTES DES DEUX VARIANTES

6.1 Description du projet

Le projet est un petit immeuble composé de 9 logements, répartis sur 3 niveaux (rez-supérieur, 1^{er} étage et attique) et 1 niveau inférieur (cave, parking, conciergerie et buanderie). Les typologies projetées vont de 1 pièce ½ à 3 pièces ½ afin de répondre à la demande de petits logements dans la Commune.

Le résumé est indiqué dans le tableau ci-dessous :

N° Parcelle	Total Surface
586	3'179 m ²
TOTAL Parcelle	3'179 m²
Aire d'implantation	434.08 m²
Surface Bâtie	255 m²

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

Tous les logements sont considérés comme « adaptés », c'est-à-dire des logements dont « la structure dont l'architecture et l'environnement sont conçus, adaptés et adaptables à des locataires en situation de fragilité (sans prestations annexe, type soin).

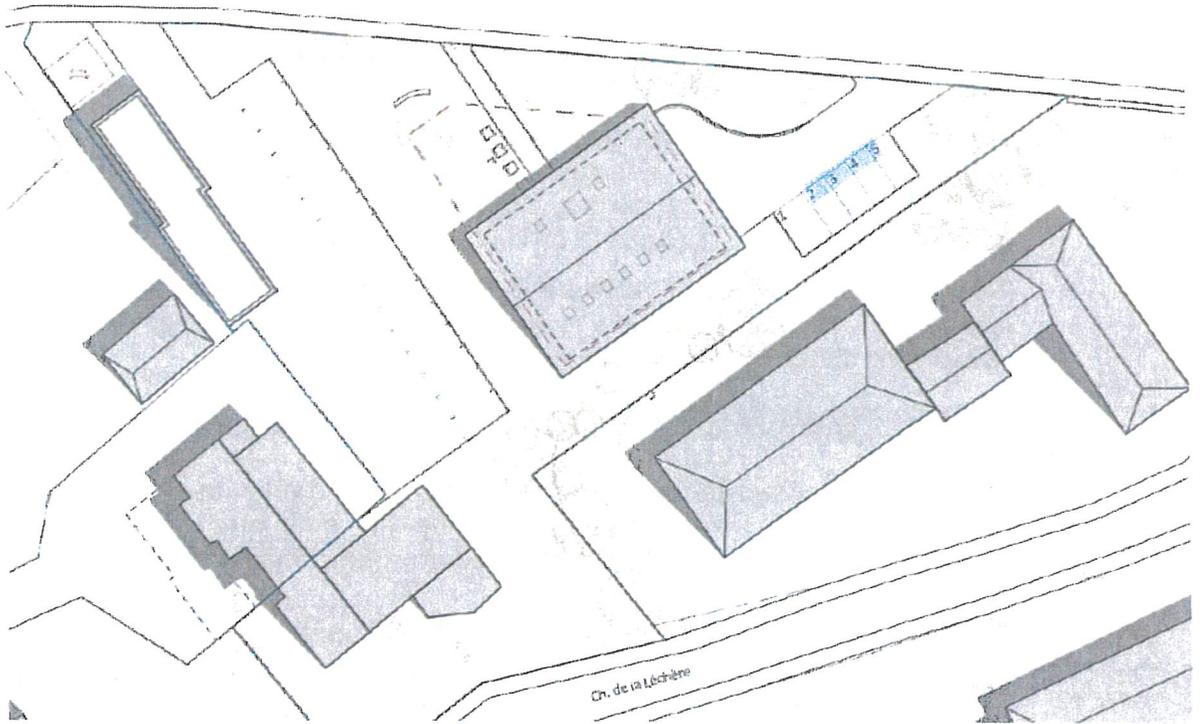


Figure 6 : plan d'implantation. Source : Cité Derrière

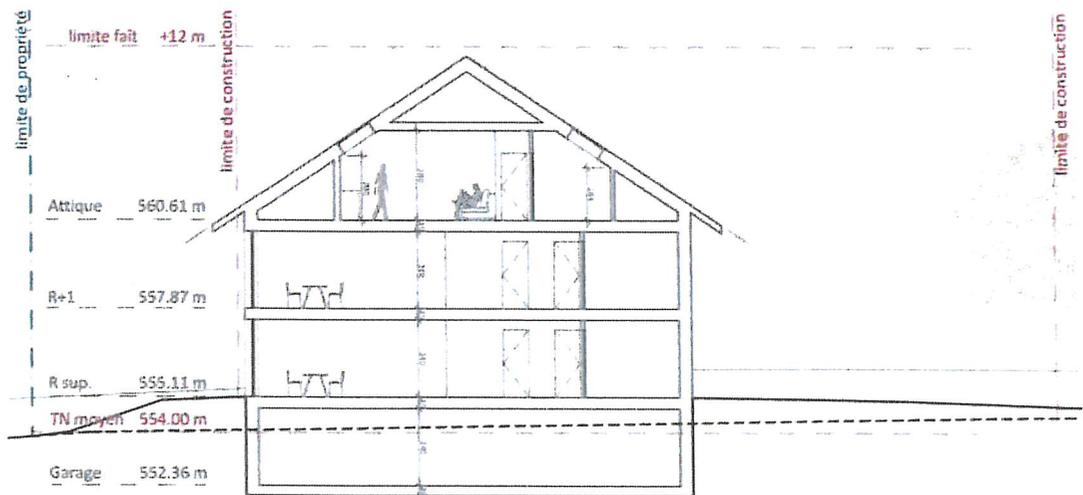


Figure 7 : Coupe. Source : Cité Derrière

6.2 Évaluation du niveau du coût de construction

Le coût de la construction qui a été évalué par Cité-Derrière est estimé à CHF 2'940'000.- TTC. Au regard du prix au m³ de Cité-Derrière et en se basant sur des constructions similaires, l'évaluation du coût nous semble relativement faible et cela nous questionne sur le niveau des prestations prévu. A ce stade, il est toutefois impossible de se prononcer sur ce point, étant donné qu'il n'y a pas de descriptif sommaire des travaux.

À cela, s'ajoute l'estimation des coûts de Cité-Derrière qui date du 13.12.2021. Cette dernière ne pouvait pas anticiper l'importante évolution des coûts

(hausse des matières premières) constatée ce dernier semestre, lié notamment aux différentes crises que l'on traverse (guerre en Ukraine, crise énergétique, instabilité mondiale, etc.).

Si l'on prend en compte ce facteur de manière globale, on peut considérer une majoration « arbitraire » des coûts d'environ 10% à 20% à l'heure actuelle. Il est toutefois difficile de prédire comment la situation va évoluer dans les prochains mois/années (hausse ou baisse).

Pour ces raisons, cette note se basera sur les coûts issus de l'étude de faisabilité du 13.12.2021, sans majoration, afin de permettre de comparer deux objets sur la même base.

6.3 Logements à loyers abordables (LLA)

Selon notre compréhension, la Commune souhaite que l'intégralité des logements de ce projet soient reconnus en tant que logements à loyer abordable, reconnus d'utilité publique, conformément à l'article 27 LPPPL, alinéa 1, let. d.

Pour la Commune de Yens, les loyers de ces logements abordables ne peuvent pas dépasser les limites définies par le tableau ci-dessous, en fonction de la taille et de la situation géographique (CHF m²/an). Prendre la colonne V pour Yens en vert :

IPC août 2021

102.1

IPC mars 2017 (base 100 = décembre 2015) – Evolution à 80%

Type	Zone géographique / Collocation de la commune					
	VI CHF m ² /an	V CHF m ² /an	IV CHF m ² /an	III CHF m ² /an	II CHF m ² /an	I CHF m ² /an
1 pièce	253	247	241	235	229	222
2 pièces	246	240	234	228	221	215
3 pièces	243	237	231	224	218	212
4 pièces	240	234	228	221	215	209
5 pièces	237	231	224	218	212	206

Des bonus, entre 5% et 10% des loyers précités sont possibles en cas de performances énergétiques accrues ou de réalisation de LLA hors zones à quotas.

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

L'état locatif pris en compte dans cette étude est celui proposé par Cité Derrière, répondant aux critères LLA. Nous rappelons toutefois que l'IPC a évolué tout récemment (2 septembre 2022). Le tableau 2022 est indiqué ci-dessous à titre d'information.

IPC août 2022

105.7

IPC mars 2017 (base 100 = décembre 2015) – Evolution à 80%

Type	Zone géographique / Collocation de la commune					
	VI	V	IV	III	II	I
	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an
1 pièce	260	254	247	241	235	229
2 pièces	253	246	240	234	228	221
3 pièces	250	243	237	231	225	218
4 pièces	246	240	234	228	221	215
5 pièces	243	237	231	225	218	212

6.4 Hypothèses

Afin de rendre comparable les deux variantes, les hypothèses générales de cette analyse sont les suivantes :

- L'estimatif des coûts se base sur l'étude de faisabilité du 13.12.2021, soit un montant de CHF 2'940'000.- TTC (Variante coopérative) ;
- Un divers et imprévu de 5% a été ajouté au plan financier de la Commune ;
- Le nombre de logement est similaire (9 logements adaptés et 4 places de stationnement intérieur et 3 places de stationnement extérieur) ;

- Les fonds propres sont estimés à 20% et les fonds étrangers à 80%
- Les charges d'exploitation pour des logements sont estimées à CHF 35.-/m²/an ;
- Les frais d'entretien pour le logement sont estimés à CHF 20.-/m²/an ;
- Les frais de gérance sont estimés à 4%/an de l'état locatif total annuel ;
- Les frais hypothécaires et d'amortissements sont estimés à 3% ;
- Un coût d'immobilisation des fonds propres a été estimé à 2% si la Commune réalise le projet elle-même et à 2.5% si c'est la coopérative qui le réalise ;
- Le risque de vacant (désigne la période qui sépare le moment où le locataire en place quitte l'appartement ou la maison, et le moment où un autre locataire va de nouveau s'installer dans le logement) est estimé « arbitrairement » à 1% de l'état locatif total annuel ;
- Une provision pour les travaux de rénovation « lourde » n'est pas prise en compte.

6.5 Évaluation de la rente (DDP) proposée par la coopérative

Après la prise en compte de l'ensemble des éléments nécessaire au développement du projet par la coopérative, l'évaluation de la rente de la DDP proposée par la coopérative est progressive (voir annexe 02). Elle commence à CHF 13'250.- à l'année n°1 et se stabilise à CHF 21'200.- lors de l'année n°16. Lissée sur 20 ans, la moyenne de la rente de DDP correspond à CHF 17'225.- / an.

Après analyse du tableau de Cité Derrière (voir annexe 03), l'estimation de la rente de DDP est évaluée à CHF 17'516.- pour l'ensemble des années contractuelles du DDP.

Compte tenu du marché en 2021, la rente de DDP proposée par la coopérative semble adéquate.

6.6 Évaluation du plan financier pour le projet réalisé par la Commune

Après la prise en compte de l'ensemble des éléments nécessaire au développement du projet qui serait réalisé par la Commune (voir annexe 04), le revenu annuel net est estimé à CHF 17'088.-.

6.7 Comparaison des cash flow annuels estimatifs entre les 2 variantes ;

D'un point de vue financier, on peut constater que la rente de DDP « projetée » est similaire au revenu net des locations.

Résumé des coûts d'investissement et des revenus/charges de la Commune

	Variante DDP	Variante Commune
Coûts d'investissement		
Construction	0	3'060'306
Fonds propres (20%)		612'061
Fonds étrangers (80%)		2'448'245
Total	0	3'060'306
Revenus, location et intérêt		
Rente de DDP	17'516	
Immobilisation des fonds propres (12'241.-)		
Solde disponible annuel		17'088
Revenu annuel net	17'516	17'088

Figure 8 : comparatif des revenus/charge. Source : MR conseils

7 COMPARAISON DES DEUX VARIANTES SUR L'ENSEMBLE DES PARAMETRES

Cette étude a pour objectif de permettre au Maître de l'ouvrage de comparer deux manières de développer un projet en prenant en compte différents éléments.

7.1 Variante « Rente de DDP » et variante « encaissement des loyers net »

7.1.1 Cashflow

D'un point de vue purement financier, comme le démontre le chapitre 6.7, la variante « rente de DDP » est similaire à la variante de la Commune.

7.1.2 Rente et investissement

Si les rentes entre les deux variantes sont relativement similaires, la rente de DDP permet à la Commune d'avoir des rentrées d'argent tout en ne faisant

aucun investissement et ainsi, permettre d'allouer les fonds communaux à d'autres projets selon ses priorités et en tenant compte de son plafond d'endettement.

7.1.3 Risque, exploitation

Dans cette variante « coopérative », le risque lié au développement et à la réalisation du projet serait entièrement porté par le Maître d'ouvrage (versus par Cité-Derrière dans ce cas-là). Cela permet à la Commune de se décharger à la fois des risques d'étude et de réalisation, mais également à toute la gestion liée à l'exploitation, à la location (loyer, entretien, locataires, etc.).

7.1.4 Choix et gestion des locataires

Selon notre compréhension, avec la variante de la coopérative, la Commune participera aux côtés de Cité-Derrière au choix des locataires, sans pour autant devoir assumer les problématiques liées à la gestion des locataires (loyers impayés, dégradations, etc...).

7.1.5 Disponibilité du terrain

Un DDP permet également à la Commune de rester propriétaire de son terrain et une fois le contrat terminé (70 ans dans ce cas précis), choisir de continuer sur une rente de DDP ou de racheter le bien. Il faut toutefois rappeler que ce foncier ne pourra être utilisé à d'autres fins par la Commune, avant l'échéance du DDP.

7.1.6 Ressources humaines

Du développement du projet, à la construction, jusqu'à l'exploitation, chacune de ces phases, même accompagnées par des spécialistes (par exemple : BAMO, architecte conseil, etc...), nécessite du temps et des compétences adéquates. Si la Commune devait choisir de réaliser le projet elle-même, cette dernière devra prendre en compte ces éléments et allouer les ressources adéquates.

7.1.7 Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP)

Si la Commune choisit de réaliser le projet elle-même, elle doit prendre conscience des points ci-dessous :

- Le coût de la procédure n'est pas négligeable (plusieurs dizaines de milliers de francs) ;
- La durée de la procédure est plus longue (concurrence, délai de recours, etc.) ;
- Risque de recours à l'encontre de la procédure.

Si la Commune opte pour la rente de DDP, la coopérative n'est pas soumise aux marchés publics.

7.1.8 Tableau des avantages/inconvénients

Un tableau récapitulatif des avantages/inconvénients est présenté ci-dessous. **Les aspects positifs et négatifs sont orientés pour la Commune :**

	Rente de DDP (Cité Derrière)	Encaissement des loyers nets (Commune)
Cash-flow	☺	☹
Investissements	☺	☹
Gestion du risque	☺	☹
Exploitation	☺	☹
Choix et gestion des locataires	☺	☹
Disponibilité du terrain	☹	☺
Ressources humaines	☺	☹
AIMP	☺	☹

8 PLANNING INTENTIONNEL SOUMIS AUX MARCHES PUBLICS

Le respect des délais dictés par la loi sur les marchés publics doit être pris en compte. Les marchés publics prennent souvent plus de temps (4 à 6 mois supplémentaires), notamment dans les phases d'appel d'offres (mandataires et entreprises) en fonction du processus choisi (un ou deux degrés, procédure ouverte, etc.).

9 CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Préalablement à toutes autres démarches, il appartient à la Commune de se déterminer sur la procédure la plus « pertinente » à mettre en œuvre pour la valorisation du foncier, tenant compte des éléments énoncés au chapitre 7 de cette note.

Au demeurant, notre note met en lumière un certain nombre de points/constatations :

- La rente de DDP proposée par Cité-Derrière, dans son offre du 28.02.2022, semble en adéquation avec le marché en 2021 ;
- Le revenu net disponible de la Commune est relativement similaire au versement d'une rente proposée par le DDP (cf tableau au chapitre 6.7). ;
- Sans prendre encore l'évolution récente des coûts des matériaux, le coût de construction du projet de Cité-Derrière semble « optimiste », voire légèrement sous-évaluée (sans toutefois disposer d'un descriptif sommaire fixant les standards de construction) ;
- Il faut tenir compte que pour des raisons d'analyses comparatives, le projet se base sur un estimatif des coûts datant du 13.12.2021 et que si l'on construisait aujourd'hui, les coûts seraient probablement plus élevés. Dans les deux scénarios, soit la Commune toucherait moins de rente si elle construisait elle-même, soit la rente de DDP risquerait d'être renégociée à la baisse par Cité-Derrière.

Pour ces différentes raisons, nous vous proposons de demander à la coopérative de confirmer, sans réserve, son offre datant du mois de décembre 2021.

- Si elle confirme son offre, il est recommandé de demander une clarification sur les standards de construction proposés ;
- Si ce n'est pas le cas, nous vous suggérons de demander à la coopérative de réactualiser son offre en prenant en compte le renchérissement des coûts de construction (en précisant les standards de construction) et l'évolution des taux hypothécaires ;

L'analyse ne tient pas compte des problématiques liées au terrain lui-même (aspects géotechniques, pollutions, nappes phréatiques, portance, etc.). Si la Commune choisit de réaliser le projet elle-même, il est recommandé de procéder à une analyse préliminaire du terrain par un géotechnicien.

En outre, avec la majoration récente des coûts des matériaux et l'augmentation des taux, quel que soit la variante retenue, la viabilité économique du projet nous questionne.

Nous comprenons tout à fait la volonté politique d'offrir des logements abordables. Toutefois, à l'heure actuelle, malgré une légère hausse possible des loyers LLA (voir IPC 2022), il pourrait être nécessaire de réaliser un certain nombre de logements en « loyer libre ».

10 ANNEXES :

Annexe 01 : Servitudes

Annexe 02 : Tableau des revenus et charges prévisionnelles de Cité-Derrière

Annexe 03 : Plan financier DDP

Annexe 04 : Plan financier Commune

Annexe 05 : Documents de Cité Derrière

11 GLOSSAIRE

Désignation	Estimation	Sources
Loyer unitaire moyen	Fixé à CHF 243.- /m ² /an	Logement à loyer abordable (LLA)
Charge d'exploitation du logement	Fixé à CHF 35.- /m ² /SUP	Manuel suisse de l'estimateur
Frais d'entretien du logement	Fixé à CHF 20/m ² /SUP	Manuel suisse de l'estimateur
Frais de gérance	Fixé à 4%	Benchmark actuel
Risque vacant	Fixé à 1%	Benchmark actuel
Frais hypothécaires (intérêt et amortissement)	Fixé à 3%	Conditions bancaires 2021