

SCCH Le Bled

Société coopérative de construction et d'habitation

Rue de Bourg 16-20

1003 Lausanne

PRIX ET CONDITIONS D'ACCÈS À LA CATÉGORIE « PPE-BLED »

Le présent document a pour objectif de décrire le mode de calcul des prix et les conditions d'accès à la catégorie « PPE-Bled ». Il est un complément du programme cadre « PDL-PPA1 » (v.170904).



Table des matières

1	Définitions	3
1.1	SPd et SUP	3
1.2	DDP	3
1.3	PPE	3
2	Base de calcul pour l'achat d'une propriété par étage (PPE)	3
2.1	Terrain (DDP)	4
2.2	Taux de mutualisation	4
2.3	Exemple pour l'achat d'un appartement de 100 m ² (SUP)	5
3	Base de calcul des charges mensuelles de la PPE	5
3.1	Coûts annuels liés aux frais de PPE	5
3.2	Coûts annuels liés au fonds de rénovation	6
3.3	Coûts liés à la redevance annuelle du DDP	6
3.4	Exemple de charges mensuelles d'un appartement de 100 m ² (SUP)	6
4	Echéancier des paiements des parts sociales	7
5	Droits	8
6	Pénalité	9
7	Surfaces mutualisées	9
8	Règlement de la PPE	9
9	Conditions de revente	9
10	Conditions de location	10

1 Définitions

1.1 SPd et SUP

Selon la norme SIA 416¹, il existe différents types de surface². Dès lors si un coopérateur souhaite un logement de 100 m² (de SUP) cela correspond à environ 133,3 m² de SPd.

1.2 DDP

Le DDP est une sorte de bail à ferme de longue durée. Il est créé par un contrat qui prévoit notamment des dispositions relatives à sa **durée**, au **mode de rétribution** et au **droit de retour**. Il y a d'un côté le bien-fonds qui est propriété du superficiel (en l'occurrence la Commune de Lausanne) et de l'autre le droit de superficie lui-même qui consiste dans la faculté d'utiliser le sol à des fins de construction pendant une durée déterminée accordée à la superficiaire (la SCCH Le Bled) laquelle paye une redevance. Celle-ci est une sorte de loyer qui sera remplacé par un système mixte (charge foncière ou redevance initiale). Le DDP a une durée pouvant se situer entre 30 ans au minimum et 100 ans au maximum³.

1.3 PPE

Une PPE est un mode d'accession à la propriété dans lequel chacun des propriétaires dispose d'un droit exclusif sur le lot qui lui appartient. Les lots représentent un certain nombre de centièmes, respectivement de millièmes, de la surface totale. Ce pourcentage, ou quote-part, définit sa participation aux frais communs pour couvrir aussi bien la gestion administrative de la PPE que les travaux d'entretien de la copropriété, notamment les espaces communs.

La SCCH Le Bled sera co-proprétaire avec les 66 logements qu'elle louera conformément aux loyers et conditions d'accès à la catégorie « Régulé-Bled » (v.170904). Elle formera donc une copropriété avec l'ensemble des habitants en PPE.

2 Base de calcul pour l'achat d'une propriété par étage (PPE)

Les copropriétaires s'engagent à approvisionner des fonds propres à hauteur de 27,5 % du prix de vente du logement (c'est-à-dire l'appartement et la partie des surfaces mutualisées mais sans les coûts liés au DDP) (cf. chapitre 2.2, Taux de mutualisation, ci-dessous). Ces fonds propres sont en premier lieu versés à la SCCH Le Bled selon l'échéancier des paiements (cf. chapitre 4, Echéancier des paiements des parts sociales, ci-dessous). Les parts sociales servent dans un premier temps à financer les études. A l'obtention du crédit d'ouvrage elles constitueront les fonds propres des membres qui achèteront une PPE.

¹ www.fr.ch/seca/files/pdf34/DAEC08007M_AIHC_message_ANNEXE_B.pdf

² cf. Programme cadre « PDL-PPA1 » (v.170904) chapitre 7.1.

³ Texte en partie repris de M. François Thorens

2.1 Terrain (DDP)

La Commune de Lausanne ne vend pas ses terrains mais les met à disposition des investisseurs au travers d'un droit distinct et permanent (DDP) pour 90 ans dans le cas des terrains des Plaines-du-Loup. Cela signifie que la SCCH Le Bled, tout comme les autres investisseurs construisant dans le périmètre du PPA1, loue le terrain à la commune qui le valorise pour cette catégorie de logement « PPE-Bled » à CHF 1'750.- / m² de SPd. (0,75 de ratio entre SUP et SPd donc 1 m² de SUP = 1,33 m² de SPd)

Cette redevance est mixte, cela signifie que :

- une redevance initiale est payée (en une fois pour toute la durée du DDP) lors de l'emménagement dans le logement au prix de CHF 1'150.- / m² de SPd, soit environ CHF 1'533.- / m² de SUP ;
- des redevances annuelles au taux de 5 % sont payées tout au long de la durée des 90 ans du DDP. Cette « location » correspond à 5 % de CHF 600.- par an, soit environ CHF 40.- / m² de SUP * an (cf chapitre 3.3, Coûts liés à la redevance annuelle du DDP, ci-dessous).

2.2 Taux de mutualisation

Taux de mutualisation appliqué : 20 % du prix de l'appartement

La SCCH Le Bled a fixé le taux de participation des surfaces de PPE aux surfaces mutualisées à 20 %. Cela signifie que 20 % supplémentaires du prix de l'appartement seront nécessaires pour réaliser les surfaces mutualisées.

Ce taux se calcule sur la base du prix de l'appartement. Le financement de l'ensemble des membres de la section permettra de réaliser les surfaces mutualisées⁴ dans le cadre de ce projet. Les recettes résultant de la location des surfaces mutualisées seront reversées en tenant compte du taux de mutualisation et des surfaces d'activités louées. Par ailleurs, tous les membres de la section ont un accès privilégié aux surfaces mutualisées.

Ces surfaces mutualisées permettront d'offrir notamment des espaces pour des réceptions (foyer et salle polyvalente), ainsi que des chambres (bledBnB).

Ces surfaces restent propriété de la coopérative qui peut percevoir auprès de leurs utilisateurs une location permettant, par exemple, de couvrir les frais d'entretien.

Exemple⁵ pour un 100 m² (SUP)

Appartement :	CHF 466'667.-
+ Taux de mutualisation (20 %) :	CHF 93'333.-
Prix de vente du logement :	CHF 560'000.-

Le prix de vente correspond à un logement prêt à l'emménagement (les sols et l'équipement de cuisine sont compris).

⁴ cf. Programme cadre « PDL-PPA1 » (v.170904) chapitre 1.4.

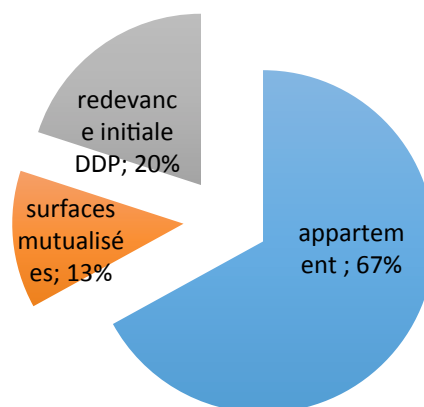
⁵ Exemple non contractuel, le ratio CHF/m² peut varier en fonction du nombre de pièces (en raison des salles d'eau – cuisine, salle de bain, WC, un 2 pièces est proportionnellement plus cher qu'un 5 pièces). La norme SIA 102 reste réservée.

2.3 Exemple⁶ pour l'achat d'un appartement de 100 m² (SUP)

Valeur absolue

Proportionnellement

Achat : 100 m ² de SUP	CHF
appartement	466'667.-
surfaces mutualisées ^a	93'333.-
redevance initiale DDP ^b	153'333.-
Total	713'333.-



- Le calcul des coûts liés aux surfaces mutualisées est le suivant : CHF 466'667.- x 20 %
- Le calcul de la redevance initiale du DDP est le suivant : (100 m² SUP) x CHF 1'533.-

Les 27,5 % de fonds propres sur le prix de vente du logement, à savoir le prix de l'appartement et le taux de mutualisation mais sans DDP, représentent CHF 154'000.-. Cette somme correspond approximativement au montant de la redevance initiale du DDP.

3 Base de calcul des charges mensuelles de la PPE

Le calcul des charges prend en compte les éléments suivants :

3.1 Coûts annuels liés aux frais de PPE

Taux appliqué : 1.52 % du prix de vente

Les frais de PPE comprennent notamment :

- L'entretien et les réparations (selon contrat type) ;
- Les frais d'exploitation qui comprennent la conciergerie, l'eau froide, l'électricité pour les espaces communs, le chauffage des parties communes, l'entretien des extérieurs, les abonnements, les assurances, les taxes d'épuration, les taxes déchets ;
- Les honoraires d'administration ;
- La rémunération d'une personne qui sera présente physiquement dans l'immeuble (en plus de la conciergerie). Cette personne sera en charge de veiller au bon fonctionnement des espaces communs, gestion du bledBnB, aux différentes demandes des habitants lorsque cela rentrera dans son cahier des charges. Il jouera un rôle d'animateur au sein de la section.

⁶ ibid.

3.2 Coûts annuels liés au fonds de rénovation

Taux appliqués :

0,2 % du prix de vente les 15 premières années

0,55 % du prix de vente dès la 16^{ème} année

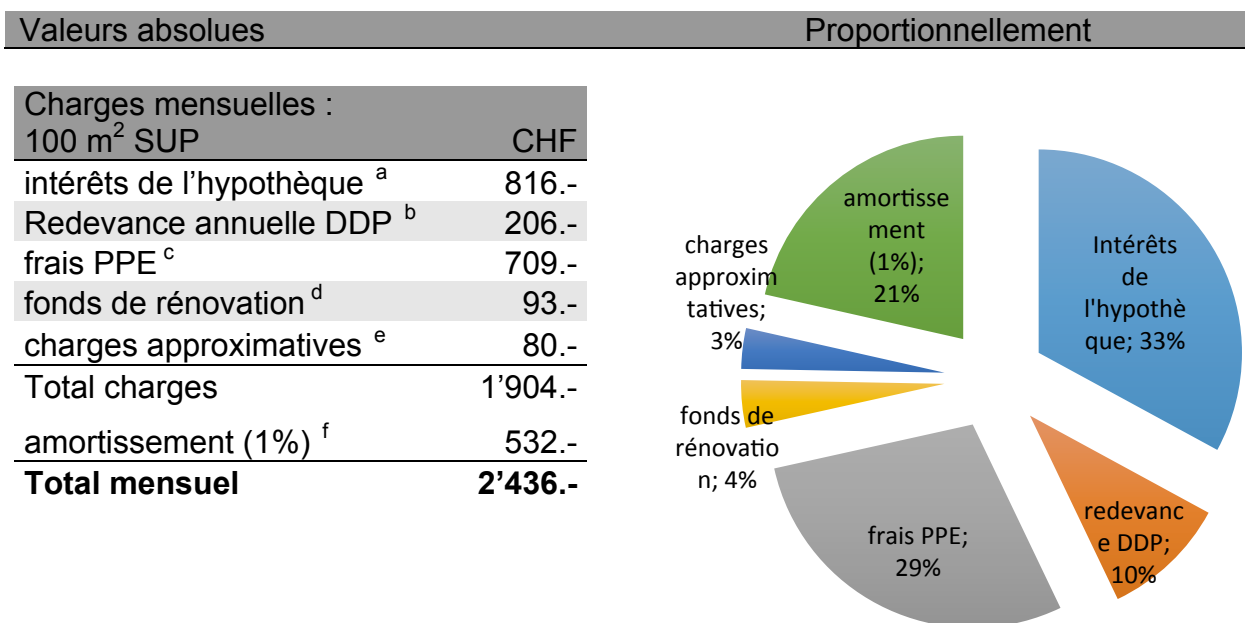
Le fond de rénovation constitue une réserve pour la rénovation du bâtiment qui est calculée en fonction du prix de vente du logement

3.3 Coûts liés à la redevance annuelle du DDP

Taux appliqué : 5 % (de la redevance du DDP sur les SPd)

La redevance annuelle est payée durant toute la durée du DDP, soit environ CHF 40.- / m² de SUP * an (cf. chapitre 2.1, Terrain (DDP), ci-dessus). Cette redevance est réduite de CHF 15,30 / m² de SUP * an pendant les dix premières années en raison de la participation aux coûts d'équipement. Le redevance annuelle du DDP sera donc d'environ CHF 24.70 / m² de SUP *an au départ.

3.4 Exemple⁷ de charges mensuelles d'un appartement de 100 m² (SUP)



- Le calcul de l'hypothèque pour la valeur du logement est basé sur l'hypothèse suivante : 20 % en fonds propres et 80 % auprès d'un établissement bancaire dont 65 % en 1^{er} rang à un taux hypothécaire de 1,75 % et 15 % en 2^{ème} rang à un taux hypothécaire de 1,75 % également⁸.
- Le calcul du DDP est le suivant : $((100 \text{ m}^2 \text{ SUP}) \times \text{CHF} \sim 800.- \times 5 \% / 12) - (100 \times \text{CHF} 15,30 / \text{m}^2 \text{ de SUP (réduction)} / 12)$.
- Le calcul des frais de PPE : prix de vente du logement x 1,52 %

⁷ Ibid.

⁸ Il est possible d'avoir des charges hypothécaires bien inférieures si le futur propriétaire apporte plus de 20 % de fonds propres.

- d. Le calcul du fonds de rénovation est le suivant : prix de vente du logement x 0,2 % / 12
- e. Le calcul des charges approximatives est basé sur l'hypothèse de CHF 0,80 / m² * mois.
- f. Le calcul de l'amortissement de 1 % durant les 15 premières années est le suivant : (prix de vente du logement + redevance initiale) x 15 % x 6,67 % (amort. 2^{ème} rang sur 15 ans) / 12⁹.

Si l'amortissement est obligatoire, il n'est pas une charge au sens strict du terme. Les charges effectives sont donc de CHF 1'904.- / mois.

Il s'agit d'un calcul basé sur une hypothèse d'un taux hypothécaire à 1,75 %. Il est possible d'obtenir des taux plus bas. Néanmoins, les établissements bancaires prennent en compte un taux hypothécaire à 5 % pour faire le calcul leur permettant de savoir si le futur acquéreur de PPE a les moyens financiers d'assumer les charges liées à son futur logement. Dans ces conditions le ménage devra avoir un revenu brut d'environ CHF 145'000.- par an¹⁰.

4 Echéancier des paiements des parts sociales

Palier	Etape ¹²	Échéance ¹³	% de parts sociales	Exemple ¹¹ : 100 m ² SUP	
				Nb de parts	Coût en CHF env.
1	Adhésion à la section	oct. 17	1 part	1	100.-
2	Fin de l'avant-projet	fév. 18	2 %	112	11'200.-
3	Dépôt de la demande d'autorisation de construire	sept. 18	2 %	112	11'200.-
4	Obtention du permis de construire et signature DDP	mai 19	23,5 %	1'316	131'600.-
Total			27,5 %	1'541	154'100.-

Ces parts sociales correspondent aux fonds propres pour la construction mais ne tiennent pas compte de la redevance initiale du DDP qui ne sera payée à la Commune de Lausanne qu'une fois le propriétaire ayant emménagé. La SCCH Le Bled versera donc la somme de CHF 153'333.- (soit les 27,5% de parts sociales) à la Commune de

⁹ Après 15 ans l'établissement bancaire pourrait demander un amortissement sur le 1^{er} rang en raison du DDP.

¹⁰ Les calculs de fonds propres, revenus, etc. sont parfois difficiles à effectuer surtout lorsqu'il y a un DDP avec une redevance mixte (initiale et annuelle). La SCCH Le Bled a d'ores et déjà pris contact avec une société spécialisée dans le conseil et le financement immobilier pour les privés, pour expliquer les spécificités du projet des Plaines-du-Loup. Cette société a déjà réalisé ce type de vente sur le territoire de la Commune de Lausanne et connaît donc les conditions nécessaires à l'acquisition d'une PPE. La SCCH Le Bled, transmettra le nom de la société, ainsi que le nom de la personne qui s'engage à conseiller les futurs propriétaires de la section des Plaines-du-Loup, à tous les ménages qui s'inscrivent pour une PPE. Le 1^{er} rendez-vous, qui vous permettra de connaître les possibilités que les établissements bancaires (y compris la BAS) sont prêts à vous faire, est gratuit.

¹¹ Exemple non contractuel, le ratio CHF/m² peut varier en fonction du nombre de pièces (en raison des salles d'eau – cuisine, salle de bain, WC, un 2 pièces est proportionnellement plus cher qu'un 5 pièces). La norme SIA 102 reste réservée.

¹² cf. Programme cadre « PDL-PPA1 » (v.170904) chapitres 2.2 à 2.7.

¹³ cf. Programme cadre « PDL-PPA1 » (v.170904) chapitre 2.

Lausanne afin de garantir que le futur propriétaire puisse payer la redevance initiale du DDP. Cette dernière correspond aux montants de parts sociales acquises par le propriétaire, soit CHF 153'333.-. Ce montant étant légèrement supérieur aux 20 % de fonds propres nécessaire, le propriétaire pourra se financer auprès d'un établissement bancaire de son choix pour tout ou partie des 80 % de prêt hypothécaire qui englobera *de facto* le prix du terrain.

Les parts sociales sont intégralement rendues au propriétaire lorsque ce dernier quitte le logement en respectant les statuts et règlements de la SCCH Le Bled.

Les montants sont mentionnés à titre indicatif et correspondent à une valeur de part sociale nominale de CHF 100.-

Les échéances présentées ci-dessus seront réévaluées après chaque étape de projet.

Le non-respect des échéances de paiement de parts sociales peut entraîner l'exclusion de la section. La pénalité indiquée au chapitre 6, Pénalité, ci-dessous pourra être appliquée.

En faisant acte de candidature à la catégorie « PPE », le coopérateur confirme avoir les capacités financières de respecter l'échéancier des paiements. Le point 4.2 de la fiche d'inscription surfaces de logement (v.170904) reste réservé. Par ailleurs, la SCCH Le Bled se réserve le droit de demander une déclaration sur l'honneur indiquant que le futur propriétaire a les moyens suffisants pour financer son futur logement.

Le retrait, sous conditions, d'une partie de la LPP peut être envisagé pour financer ces 27,5 % de parts sociales. Le droit fédéral reste réservé.

5 Droits

L'achat de parts sociales liées à une surface de logement pour une PPE donne au membre de la section les droits suivants :

- acheter un logement dans le bâtiment de la section ;
- prendre part aux activités et démarches participatives de la section ;
- avoir accès aux services et surfaces mutualisées de la section à des conditions préférentielles ;
- percevoir un dividende sur les bénéfices de l'exploitation des surfaces mutualisées.

L'achat de parts sociales liées à une surface de logement ne donne pas automatiquement droit à une place de stationnement¹⁴. Une *démarche participative sur la mobilité* permettra de définir les besoins de la section. Les modalités d'attribution des places de stationnement ainsi que les conditions d'accès aux places visiteurs seront définies ultérieurement.

¹⁴ cf. Programme cadre « PDL-PPA1 » (v.170904) chapitre 1.3.3 et Fiche d'inscription surfaces de logement (v.170904) chapitre 3.5.

En outre, l'acquéreur de PPE renonce à :

- mandater d'autre(s) architecte(s) pour réaliser l'intérieur de leur logement avant le terme indiqué dans l'acte notarié ;
- mandater un autre notaire que celui choisi par la SCCH Le Bled pour le projet des Plaines-du-Loup ;
- ne pas tenir compte des choix validés par le Conseil d'administration découlant des démarches participatives ;
- bénéficier des normes accrues usuellement appliquées à la PPE.

6 Pénalité

En cas de désistement d'un coopérateur, il sera appliqué une pénalité maximum calculée de la façon suivante :

Etape ¹⁵	Echéance ¹⁶	Pénalité
De l'adhésion à la section jusqu'au dépôt de la demande d'autorisation de construire	oct. 17	1 part sociale
Du dépôt de la demande d'autorisation de construire jusqu'à l'obtention du permis de construire	sept .18	1 % des parts sociales ¹⁷
De l'obtention du permis de construire jusqu'à l'emménagement	mai 19	2 % des parts sociales ¹⁸

L'article 3.6 du règlement financier (v.170316) reste réservé.

7 Surfaces mutualisées

Chaque propriétaire membre de la section finance une part des surfaces mutualisées à hauteur d'environ 20 %¹⁹. Ces surfaces restent propriété de la coopérative.

8 Règlement de la PPE

Le Conseil d'administration soumettra à l'ensemble des propriétaires un règlement de PPE qui devra être adopté par ces derniers. La SCCH Le Bled sera présente dans la PPE en tant que propriétaire des logements « régulés-Bled ».

9 Conditions de revente

La SCCH Le Bled et les futurs propriétaires feront inscrire un droit de préemption en faveur de la SCCH Le Bled au registre foncier lors de la cession des lots. Le montant

¹⁵ cf. Programme cadre « PDL-PPA1 » (v.170904) chapitres 2.2 à 2.7

¹⁶ cf. Programme cadre « PDL-PPA1 » (v.170904) chapitre 2.

¹⁷ % de parts sociales du prix de vente.

¹⁸ Ibid.

¹⁹ cf. Programme cadre « PDL-PPA1 » (v.170904) chapitre 3.1.2.

Document n°2b

de la vente ne peut être supérieur au prix d'achat indexé à l'indice de prix à la consommation. Tout bénéfice est donc exclu.

Le droit fédéral (notamment la LFAIE et LPP) reste réservé.

10 Conditions de location

La location des appartements en PPE ne peut se faire que dans le respect de l'article 6 des statuts de la SCCH Le Bled et du règlement de location qui sera édicté par le Conseil d'administration.