

**SCCH Le Bled**

Société coopérative de construction et d'habitation

Rue de Bourg 16-20

1003 Lausanne

**LOYERS ET CONDITIONS D'ACCÈS À LA CATÉGORIE « RÉGULÉ-BLED »**

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



Table des matières

<b>1</b>	<b>Définitions</b>	<b>3</b>
1.1	SPd et SUP	3
1.2	DDP	3
<b>2</b>	<b>Base de calcul des loyers</b>	<b>3</b>
2.1	Indexation du loyer	3
2.2	Terrain (DDP)	3
2.3	Taux de mutualisation	4
2.4	Exemple de loyer mensuel pour un appartement de 100 m <sup>2</sup> (SUP)	4
<b>3</b>	<b>Echéancier des paiements des parts sociales</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Droits</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Pénalité</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Surfaces mutualisées</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Conditions de sous-location</b>	<b>7</b>

## 1 Définitions

### 1.1 SPd et SUP

Selon la norme SIA 416<sup>1</sup>, il existe différents types de surface<sup>2</sup>. Dès lors si un coopérateur souhaite un logement de 100 m<sup>2</sup> (de SUP) cela correspond à environ 133,3 m<sup>2</sup> 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 superficiant (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, accordé à la superficiaire (la SCCH Le Bled) laquelle paye une redevance. Celle-ci est une sorte de loyer. Le DDP a une durée pouvant se situer entre 30 ans au minimum et 100 ans au maximum<sup>3</sup>.

## 2 Base de calcul des loyers

Les loyers sont calculés en fonction du coût de construction et correspondent aux coûts effectifs de chaque immeuble. Une clé de pondération, qui tiendra compte des étages auxquels se trouvent les appartements mais également de leur orientation et de leur taille, sera vraisemblablement adoptée par le Conseil d'administration et viendra compléter le programme cadre « PDL-PPA1 ».

### 2.1 Indexation du loyer

La catégorie de logement « Régulé-Bled » est considérée comme des logements d'utilité publique. Si cette labellisation garantit un loyer à prix coûtant, elle contraint également la coopérative à reporter le renchérissement du coût de la vie sur le loyer, conformément au droit du bail<sup>4</sup> ainsi qu'aux statuts et règlements qui seront édictés par le Conseil d'administration et à suivre l'évolution des taux hypothécaires notamment.

### 2.2 Terrain (DDP)

La Commune de Lausanne ne vend pas ses terrains mais les met à disposition des investisseurs à travers 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 « Régulé-Bled » à 5 % des CHF 600.- / m<sup>2</sup> de SPd \* an (environ CHF 800.- / m<sup>2</sup> de SUP \* an). Cela correspond à un loyer du

---

<sup>1</sup> [www.fr.ch/seca/files/pdf34/DAEC08007M\\_AIHC\\_message\\_ANNEXE\\_B.pdf](http://www.fr.ch/seca/files/pdf34/DAEC08007M_AIHC_message_ANNEXE_B.pdf)

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

<sup>3</sup> Texte en partie repris de M. François Thorens

<sup>4</sup> cf. art. 253 et ss du Code des obligations.

## Document n°2a

terrain d'environ CHF 40.- / m<sup>2</sup> de SUP \* an. Cette redevance est réduite de CHF 15,30 / m<sup>2</sup> 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 / m<sup>2</sup> de SUP \* an au départ.

### 2.3 Taux de mutualisation

Taux de mutualisation appliqué : 5 % du coût de construction

Ce taux se calcule sur la base du coût de construction. Le financement de l'ensemble des membres de la section permettra de réaliser les surfaces mutualisées<sup>5</sup> 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 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.

Exemple<sup>6</sup> pour un 100 m<sup>2</sup> (SUP)

Coût de construction : CHF 425'000.-  
+ Taux de mutualisation (5 %) : CHF 21'250.-  
**Loyer calculé sur la base de : CHF 446'250.-**

### 2.4 Exemple<sup>7</sup> de loyer mensuel pour un appartement de 100 m<sup>2</sup> (SUP)

Valeurs absolues	Proportionnellement
Loyer mensuel : 100m <sup>2</sup> SUP	CHF
Loyer <sup>a</sup>	1'739.-
DDP <sup>b</sup>	206.-
surfaces mutualisées <sup>c</sup>	97.-
charges approximatives <sup>d</sup>	80.-
Total	2'122.-

Le diagramme circulaire illustre la répartition du loyer mensuel pour un appartement de 100 m<sup>2</sup> (SUP). Les données sont les suivantes :

Composante	Proportion
loyer	82%
charges approximatives	4%
surfaces mutualisées	4%
DDP	10%

<sup>5</sup> cf. Programme cadre « PDL-PPA1 » (v.170904) chapitre 1.4.

<sup>6</sup> Exemple non contractuel, le ratio CHF/m<sup>2</sup> 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.

<sup>7</sup> Ibid.

- a. Le calcul de l'hypothèque est basé sur les intérêts de différents prêts<sup>8</sup> (Fond de roulement<sup>9</sup>, Solinvest<sup>10</sup>, cautionnement CCH<sup>11</sup>, établissement bancaire<sup>12</sup>) 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> rang à 1,75 % et les amortissements (Fond de roulement, Solinvest, établissement bancaire) mais également les frais d'exploitation, le fonds de rénovation.
- b. Le calcul du DDP est le suivant :  $((100 \text{ m}^2 \text{ SUP}) \times \text{CHF } \sim 800.- \times 5 \% / 12) - (100 \times \text{CHF } 15,30 / \text{m}^2 \text{ de SUP (réduction)} / 12)$ .
- c. Le calcul des coûts liés aux surfaces mutualisées est le suivant : 5 % du loyer du logement, DDP compris.
- d. Le calcul des charges approximatives est basé sur l'hypothèse de CHF 0,80 / m<sup>2</sup> \* mois.

Le loyer comprend 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.

### 3 Echancier des paiements des parts sociales

Palier	Etape <sup>14</sup>	Échéance <sup>15</sup>	% de parts sociales	Exemple <sup>13</sup> : 100 m <sup>2</sup> SUP Nb de parts	Coût en CHF env.
1	Adhésion à la section	oct. 17	1 part	1	100.-
2	Dépôt de la demande d'autorisation de construire	sept. 18	0,5 %	22	2'200.-
3	Obtention du permis de construire et signature DDP	mai 19	4,5 %	200	20'000.-
<b>Total</b>			<b>5 %</b>	<b>223</b>	<b>22'300.-</b>

Les parts sociales servent dans un premier temps à financer les études. A l'obtention du crédit d'ouvrage elles constitueront les fonds propres de l'opération.

La garantie de loyer est incluse dans les 5 % des CHF 446'250.- qui représente environ CHF 22'300.-. **Les parts sociales sont intégralement rendues au locataire lorsque ce dernier quitte le logement en respectant le droit du bail ainsi que les statuts et règlements de la SCCH Le Bled.**

<sup>8</sup> Pour des informations générales [www.armoup.ch/aides-financieres/](http://www.armoup.ch/aides-financieres/)

<sup>9</sup> [www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/finanzierung/fonds\\_de\\_roulement](http://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/finanzierung/fonds_de_roulement) (en all.)

<sup>10</sup> [www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/finanzierung/solinvest\\_eigenkapitalbeteiligung](http://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/finanzierung/solinvest_eigenkapitalbeteiligung) (en all.)

<sup>11</sup> [www.hbg-cch.ch/fr/portrait](http://www.hbg-cch.ch/fr/portrait)

<sup>12</sup> La SCCH Le Bled est en contact avec la BAS pour le financement de l'opération.

<sup>13</sup> Exemple non contractuel, le ratio CHF/m<sup>2</sup> 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.

<sup>14</sup> cf. Programme cadre « PDL-PPA1 » (v.170904) chapitres 2.3 à 2.7.

<sup>15</sup> cf. Programme cadre « PDL-PPA1 » (v.170904) chapitre 2.

## Document n°2a

---

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 5, Pénalité, ci-dessous pourra être appliquée.

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

### 4 Droits

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

- louer 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 stationnement<sup>16</sup>.** 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.

### 5 Pénalité

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

Etape <sup>17</sup>	Echéance <sup>18</sup>	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 la signature du contrat de bail	sept. 18	10 parts sociales

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

---

<sup>16</sup> cf. Programme cadre « PDL-PPA1 » (v.170904) chapitre 1.3.3 et Fiche d'inscription surfaces de logement (v.170904) chapitre 3.5.

<sup>17</sup> cf. Programme cadre « PDL-PPA1 » (v.170904) chapitres 2.2 à 2.7.

<sup>18</sup> cf. Programme cadre « PDL-PPA1 » (v.170904) chapitre 2.

## 6 Surfaces mutualisées

Chaque locataire membre de la section participe annuellement au financement de surfaces mutualisées à hauteur d'environ 5 %<sup>19</sup>. Ces surfaces restent propriété de la coopérative qui perçoit un loyer auprès des utilisateurs.

## 7 Conditions de sous-location

La sous-location des appartements 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.

---

<sup>19</sup> cf. Programme cadre « PDL-PPA1 » (v.170904) chapitre 3.1.1.