



Préavis au Conseil communal

Plan partiel d'affectation (PPA) « La Girarde »

Octroi d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) en faveur de la Coopérative du logement d'Epalinges (CLE)

Octroi d'un cautionnement partiel de l'hypothèque des bâtiments

Aménagement du territoire

M. Bernard Krattinger, Municipal

Préavis n°06/2019

Préavis adopté par la Municipalité le 11.02.2019



Table des matières

1	Objet du préavis	2
2	Préambule	2
3	Projet d'acte constitutif de droit de superficie (DDP)	3
4	Projet de construction	5
4.1	Avant-projet	5
4.2	Descriptif de construction et coût de réalisation.....	5
4.3	Plan – financier – financement – loyers	6
4.4	Calendrier	7
5	Conclusion	8

1 Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité présente un projet d'acte constitutif de superficie distinct et permanent (DDP) en vue de réaliser les bâtiments prévus par le Plan partiel d'affectation (PPA) « La Girarde ».

Elle sollicite l'accord du Conseil communal en vue d'octroyer à la Coopérative du logement d'Epalinges (CLE) un droit de superficie distinct et permanent ainsi qu'un cautionnement solidaire partiel de l'hypothèque des bâtiments, permettant la réalisation du projet comportant des logements protégés et subventionnés.

2 Préambule

L'urbanisation d'Epalinges et l'évolution démographique en résultant ont engendré pour la commune une demande croissante en matière de logements protégés et subventionnés. Pour répondre à ces nouveaux besoins, la Municipalité a pour ambition de développer un réseau d'appartements protégés et adaptés, facilitant le maintien à domicile des personnes âgées et favorisant la mixité sociale et générationnelle. Dans cette perspective, la Municipalité a, en 2013, organisé un concours d'architecture pour la construction de logements protégés et à loyers modérés sur les parcelles n° 501 à la Croix-Blanches et n° 575 à la Girarde.

Dès 2014, pour permettre la concrétisation des résultats du concours d'architecture, le plan partiel d'affectation (PPA) « La Girarde » a été élaboré sur une partie de la parcelle 575 située au nord de l'EMS « Résidence La Girarde » afin de pouvoir légaliser cette portion de territoire. En effet, ce terrain étant classé en « zone d'utilité publique » dans notre plan général d'affectation (PGA) de 2005, il n'était pas possible d'y construire des logements subventionnés. Ledit PPA a été approuvé préalablement par le Département compétent le 18.07.2018.

Le projet de construction sur une partie de la parcelle n° 575, s'inscrit dans la continuité des démarches entreprises suite à la donation, en 2012, de CHF 10 millions de M. Ingvar Kamrad, pour la création de logements protégés dans notre commune. La mise à disposition par la commune d'une fraction de la parcelle n° 575 à la Girarde pour la réalisation de logements protégés est une des conditions figurant dans la convention établie entre la commune et le donateur. L'élaboration de ce



PPA constitue donc la deuxième étape d'un projet plus vaste comprenant également la réalisation des appartements protégés sur la parcelle n° 501 située route de la Croix-Blanche 37, dont la construction s'est achevée en 2018.

Pour rappel, ce préavis s'inscrit dans la continuité des précédents préavis suivants :

- Préavis 8/2012, Donation pour la construction de logements protégés
- Préavis 9/2012, Acquisition de la parcelle 501 – route de la Croix-Blanche 37
- Préavis 9/2013, Projet de construction de logements protégés et subventionnés sur les parcelles 501 et 575, propriétés de la commune d'Epalinges – Demande de crédit d'étude pour l'organisation d'un concours d'architecture SIA. Concours remporté pour la parcelle 575 par le bureau d'architecture Bonhôte Zapata SA
- Préavis 17/2013, Projet de construction de logements protégés sur la parcelle 501, propriété de la commune d'Epalinges – Demande de crédit pour la démolition du bâtiment existant
- Préavis 16/2014, Projet de construction de logements protégés sur la parcelle communale 501, route de la Croix-Blanche 37, à Epalinges – Demande de crédit d'étude
- Préavis 9/2016, Parcelle 501 – Création de 18 appartements protégés, d'un appartement pour le concierge et d'une salle commune, ainsi que d'un espace communautaire, une cuisine et un réfectoire – Demande de crédit de construction
- Préavis 6/2017 - Plan partiel d'affectation (PPA) « La Girarde » - Approbation
- Préavis 5/2018 – Règlement du plan partiel d'affectation (PPA) « La Girarde ». Approbation de l'article 25 amendé par le Conseil communal lors de la séance du 4 avril 2017 - Adoption

3 Projet d'acte constitutif de droit de superficie (DDP)

La Municipalité n'envisageant pas céder ce terrain à titre onéreux, elle propose de le mettre à disposition de la Coopérative du logement d'Epalinges (CLE), sous la forme d'un droit de superficie, avec une indemnité peu élevée (symbolique). Un projet d'acte notarié a donc été établi à cet effet (annexe 1).

La proposition tend à accorder à la Coopérative du logement d'Epalinges (CLE) un droit de superficie pendant une durée de 99 ans, moyennant une redevance annuelle de CHF 1.- le mètre carré. La surface du terrain étant de 5'574 m², la redevance annuelle s'élèvera à CHF 5'574.-.

Durant la validité du droit de superficie, le superficiaire (CLE) s'engage :

- A construire, sur le terrain grevé, les quatre bâtiments issus du concours d'architecture, abritant des logements protégés et subventionnés, avec un espace de rencontre et des surfaces d'activités compatibles avec l'habitat, tels que prévus dans le plan partiel d'affectation (PPA) « La Girarde » ;
- A ne pas changer la destination et l'affectation des bâtiments objets du droit de superficie sans l'accord du superficiaire ;
- A entretenir convenablement la construction, ses parties intégrantes, ainsi que le terrain grevé du droit de superficie ;
- A payer ponctuellement la redevance précitée ;



- A ne pas constituer un droit de superficie secondaire sur son propre droit de superficie

Le superficiant (la commune), s'engage quant à lui :

- A signer un contrat de bail pour la location d'une surface de 200 mètres carrés dont le loyer sera défini ultérieurement en fonction des aménagements intérieurs et des finitions souhaitées. Cette surface administrative pourrait être louée à l'EMS la Girarde en vue de la création d'une Centre d'Accueil Temporaire (CAT).

Les frais relatifs à la constitution de l'acte et de son inscription au Registre foncier seront supportés par la commune. Les frais de géomètre, ainsi que le droit de mutation seront quant à eux supportés par la CLE.



4 Projet de construction



Projet « gallets », BONHÔTE & ZAPATA

4.1 Avant-projet

Le projet de construction (annexe 2) se compose de quatre immeubles villageois (A, B, C & D) de forme prismatique qui contiendront 42 logements (22 logements protégés (LP) et 20 logements à loyers modérés (LLM) ou contrôlés). Ceux-ci sont répartis sur 4 niveaux, à savoir rez-de-chaussée inférieur, rez-de-chaussée supérieur, étage 1 et étage 2 (combles). Au rez-de-chaussée du bâtiment D, un local d'activité est destiné à la commune d'Epalinges et/ou à un Centre d'Accueil Temporaire géré par l'EMS « Résidence La Girarde » (mentionné au point 3 ci-dessus).

Les appartements répondent aux exigences des logements protégés et subventionnés. Tous les logements ont en commun d'être organisés autour d'un hall qui articule les différentes pièces. Ils comportent tous une loggia abritée, traitée comme une pièce complémentaire. Lorsqu'ils le peuvent, ils s'orientent sur deux ou trois côtés du bâtiment.

Le projet est complété par un sous-sol comprenant 25 places de parc privées dont 7 places adaptées aux personnes à mobilité réduite, 20 caves pour les logements subventionnés, 2 abris PC, un garage à vélos de 61 places sous le bâtiment B, des locaux pour recharger des fauteuils électriques, des buanderies et des locaux techniques.

4.2 Descriptif de construction et coût de réalisation

L'annexe 2 détaille également les choix des matériaux et des principes de construction.

Pour des motifs économiques et pour répondre à la norme de coût admise par le canton, le descriptif prévoit la réalisation d'un chauffage à gaz, ainsi que la réalisation des façades avec une finition crépie sur une isolation périphérique.



Sur demande de la Municipalité, une variante pour l'installation d'un chauffage à pellets a été analysée et chiffrée. Pour la façade, la Municipalité demande que soit étudié le maintien d'une façade ventilée avec bardage en bois, comme présenté dans le concours d'architecture.

Le coût de réalisation est estimé à CHF 17'900'000.- (annexe 3), dépassant la norme de coût admise par le canton. La Division du logement a toutefois exceptionnellement accepté le devis présenté et le projet, en précisant qu'un coût de réalisation supérieur ne sera en aucun cas accepté.

Les plus-values demandées par la commune pour la réalisation d'un chauffage à pellets et de façades ventilées représentent un montant total de CHF 530'000.-, portant le coût de réalisation à CHF 18'430'000.-. (Annexe 3)

Au vu de ce qui précède, la Municipalité étudie, en contrepartie des travaux à plus-values demandés, les propositions de participation ou d'aides suivantes ;

- Chauffage, énergie renouvelable :

La directive du « FEED » - Fond d'efficacité énergétique et de développement durable - communal permet d'accorder une subvention en cas de réalisation d'une chaudière à bois en fonction de la puissance de cette dernière (par ex. puissance > 70 kW = forfait de CHF 12'000.-, max 20%). Il n'y a pas de subvention cantonale.

- Taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal :

Le règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de bien-fonds, permet des exonérations conformément aux dispositions de l'art.4d, alinéa 2 LICom, notamment pour les personnes morales qui poursuivent des buts de service public ou de pure utilité publique, sur le bénéfice et le capital exclusivement et irrévocablement affectés à ces buts. Dans ce cas, la taxe représente un montant d'environ CHF 385'000.-. (Annexe 3)

Dans l'hypothèse où la CLE ne pourrait financer la variante avec chauffage à bois et les façades ventilées avec bardage en bois, le projet serait réalisé sur la base du descriptif de base (chauffage à gaz et réalisation des façades avec une finition crépie sur une isolation périphérique) afin de respecter le coût de réalisation accepté par le canton, soit 17'900'000.- (annexe 3)

Une troisième aide, à savoir la prise en charge des frais liés à l'accompagnement social, est à l'étude. Toutefois, cette aide ne concerne pas l'investissement nécessaire pour la construction, mais la gestion des logements protégés. Cette éventuelle participation financière aux frais liés à l'accompagnement social fera, en temps utile, l'objet d'une négociation avec la CLE.

4.3 Plan financier – financement – loyers

Un plan financier a été établi sur la base d'un coût de construction de CHF 17'900'000.- (annexe 4).

La part de fonds propres apportés par la CLE représente 10% du coût de l'opération, soit un total de CHF 1'790'000.-. Un prêt hypothécaire de CHF 15'100'000.- sera sollicité auprès des instances bancaires ; un prêt de CHF 1'000'000.- sera accordé par le Canton pour le financement des logements protégés.



Les garanties hypothécaires demandées à la Commune et au Canton pour le financement de l'opération représentent un total de CHF 2'600'000.- ; soit CHF 1'600'000.- pour la Commune sous forme de cautionnement et CHF 1'000'000.- pour le canton (pour les logements subventionnés).

Le revenu locatif provisoire a été calculé sur la base du règlement cantonal et d'un taux hypothécaire de 2.25%.

Pour les logements subventionnés, les loyers mensuels moyens, avant déduction de l'aide cantonale, sont les suivants :

- 2 pièces (53.2 m²) : CHF 1'075.-
- 3 pièces (70.5 m²) : CHF 1'425.-
- 3 pièces (77.2 m²) : CHF 1'560.-
- 4 pièces (93.8 m²) : CHF 1'895.-

Pour les logements protégés, le loyer mensuel moyen y compris la salle communautaire et l'accompagnement social est de CHF 1'395.- (surface moyenne de 63.38 m² avec réduit et espace commun).

Les coûts relatifs à l'accompagnement social et aux animations seront certainement confiés à la Fondation « Epalogements », en lien avec les logements protégés de la Croix-Blanche.

Pour les surfaces d'activités, le loyer est fixé en fonction du coût de réalisation et du financement, soit actuellement CHF 265.- le m²/an (estimation).

Le loyer des places de parc intérieures a été provisoirement fixé à CHF 170.- mensuel par place, celui des places extérieures à CHF 70.- mensuel.

Il convient de souligner que les chiffres présentés concernant les coûts de réalisation, le financement et les loyers sont estimatifs. Ceux-ci seront adaptés et modifiés sur la base des montants ressortant de la mise en soumissions et des conditions du financement.

4.4 Calendrier

En cas d'acceptation du présent préavis par le Conseil communal, le planning provisoire se décline de la façon suivante :

- | | |
|---|------------------------|
| • Dépôt de la demande de permis de construire | Mai-Juin 2019 |
| • Délivrance du permis de construire | Septembre-Octobre 2019 |
| • Appel d'offres et soumissions | Juin-Décembre 2019 |
| • Début du chantier | Février-Mars 2020 |
| • Mise en location | Décembre 2021 |



5 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis n°06/2019 de la Municipalité du 11.02.2019 ;
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier, incluant les conclusions du rapport de la Commission des finances ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

1. **d'accorder à la Coopérative du logement d'Epalinges un droit de superficie grevant une surface de 5574 mètres carrés au sud de la parcelle RF n°575 sise au lieu-dit « La Girarde », propriété de la commune d'Epalinges, pour une durée de nonante-neuf ans dès la signature de l'acte notarié, en vue de la construction de quatre bâtiments destinés à accueillir des logements protégés et subventionnés, moyennant une redevance annuelle de CHF 1.-- (un franc) le mètre carré ;**
2. **D'autoriser la Municipalité à garantir, sous forme de cautionnement, une somme de CHF 1'600'000.- (un million six cent mille francs) dans le cadre du plafond d'endettement et de cautionnements pour la législature 2016-2021, adopté le 27 septembre 2016 par le conseil communal ;**
3. **d'autoriser la Municipalité à signer tous actes et pièces relatifs à ces opérations et à procéder à toutes réquisitions.**

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Maurice Mischler



La Secrétaire

Sarah Miéville

Annexes :

- Projet d'acte notarié
- Avant-projet (plans), descriptif de construction et coûts de réalisation
- Devis estimatif
- Plan financier

Projet du 21 août 2018 – SKW/cec/ap

Mis à jour le 28 janvier 2019/SKW/ap

ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT

Par-devant **SARAH KEISER-WÜGER, NOTAIRE** à Lausanne pour le Canton de Vaud, se présentent : _____

d'une part : _____

au nom de la **COMMUNE D'EPALINGES**, son syndic Monsieur Maurice Mischler et sa secrétaire municipale Madame Sarah Miéville, qui engagent valablement cette commune par leur signature collective à deux et qui produisent : _____

- un extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du Conseil communal du ... , dont une copie conforme est ci-annexée, _____

Variante : cette décision a été communiquée au Préfet du district de Lausanne en date du ... – ci-après nommée "le superficiant ou le propriétaire du fonds", _____

d'autre part : _____

au nom de **CLE Coopérative du logement – Epalinges**, société coopérative dont le siège est à Epalinges (CHE-103.698.615), Monsieur ... , de ... , à ... , et Monsieur , de ... , à ... , lesquels engagent dite société par leur signature collective à deux, conformément aux inscriptions figurant au Registre du commerce, _____

ci-après nommée "le superficiaire", _____

lesquelles exposent ce qui suit : _____

I. EXPOSÉ _____

A) Le superficiant est propriétaire de la parcelle ci-après désignée, conformément au Registre foncier : _____

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique

130 Epalinges

Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	575
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 74458 39170 43
Surface	27'537 m ² , numérique
Mutation	18.03.2009 007-2009/1280/0 Mensuration 30.08.2012 007-2012/4360/0 Cadastration 04.04.2014 007-2014/1538/0 Division de bien-fonds , au DP : 129 m ² 07.10.2016 007-2016/5269/0 MN95
Autre(s) plan(s):	27
No plan:	31
Désignation de la situation	Chemin de la Girarde 2 La Cabolétaz
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1347 m ² Champ, pré, pâturage, 22'248 m ² Accès, place privée, 992 m ² Jardin, 2'950 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment hospitalier, N° d'assurance: 2762a, 1337 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 2762b, 10 m ²
Estimation fiscale	0.00 2009 (28.06.2010)
Propriété	
Propriété individuelle Epalinges la Commune, Epalinges,	
Mention	
Aucune	
Servitudes	
30.03.1922 007-329816	(D) Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ID.007-2003/006094
18.11.1930 007-329828	(C) Canalisation(s) d'eau ID.007-2002/001480 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
06.07.1935 007-329833	(C) Passage à pied, pour tous véhicules et

	canalisations ID.007-2003/006113
05.11.1954 007-329925	(C) Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations ID.007-2003/006378
07.09.1964 007-330082	(C) Canalisation(s) d'eau ID.007-2003/006217
30.09.1971 007-363547	(C) Canalisation(s) d'égouts ID.007-2002/003070 en faveur de Epalinges la Commune, Epalinges
29.10.2004 007-2004/5871/0	(C) Canalisation(s) d'eau potable ID.007-2005/000224 en faveur de Lausanne la Commune, Lausanne
30.11.2006 007-2006/6526/0	(C) Zone/quartier : interdiction de bâtir ID.007-2006/005168
09.12.2009 007-2009/6245/0	(C) DDP Superficie, jusqu'au 08.12.2108 ID.007-2010/000351
12.05.2010 007-2010/2380/0	(C) Canalisation(s) d'eaux claires et d'eaux usées ID.007-2010/002603
21.09.2016 007-2016/4932/1	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2016/002646
21.09.2016 007-2016/4932/1	(C) Canalisation(s) souterraines quelconques ID.007-2016/002647

Charge foncière

Aucune

Annotation

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

09.12.2009 007-2009/6245/0	Conditions spéciales quant à l'indemnité de retour du droit de superficie ID.007-2010/000352
----------------------------	--

Droit de gage immobilier

Aucun

* * *

B) Les parties se réfèrent à un plan de géomètre et à son tableau de mutation datés du ... , établis par le géomètre officiel ... , à ... , documents signés par elles ce jour pour être produit au Registre foncier à l'appui du présent acte. _____

C) Le plan précité fait apparaître une surface délimitée par un traitillé portant le numéro ad hoc ... (parcelle ...) destinée à la constitution du droit de superficie objet du présent

acte, pour la construction de logements protégés et subventionnés avec un espace de rencontre et des surfaces d'activités compatibles avec l'habitat. Ce droit de superficie, d'une durée de 99 ans (nonante neuf ans), devra être immatriculé au Registre foncier comme droit distinct et permanent. _____

D) A toutes fins utiles, les parties se réfèrent au préavis non ici produit numéro « ... » du ... intitulé « ... » établi par la Commune d'Épalinges. _____

Cela exposé, les parties sont convenues de ce qui suit : _____

II. CONSTITUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE _____

La Commune d'Épalinges déclare constituer en faveur de CLE Coopérative du logement - Épalinges qui accepte, une servitude personnelle de droit de superficie conformément aux articles 675 et 779 à 779, lettre l) du Code civil suisse. _____

Cette servitude grève la parcelle 575 d'Épalinges susdésignée et s'exerce sur une surface de 5'574m² (cinq mille cinq cent septante-quatre mètres carrés) délimitée par un traitillé sur le plan précité et portant le numéro ad hoc ... (parcelle ...), dont les parties ont pris connaissance par le notaire soussigné et qu'elles déclarent approuver. Elle permet l'édifications des constructions précisées sous point 3 ci-après dont le superficiaire sera propriétaire et comprend les surfaces extérieures non bâties conformément au plan précité. -

Cette servitude personnelle de droit de superficie est constituée aux conditions suivantes : —

1. IMMATRICULATION AU REGISTRE FONCIER _____

En application des articles 779, alinéa 3 et 943 alinéa 1 chiffre 2 du Code civil suisse et de l'article 22 de l'ordonnance sur le Registre foncier, les parties requièrent l'immatriculation au Registre foncier de la servitude précitée comme droit distinct et permanent. _____

2. DURÉE _____

Le droit de superficie est convenu pour **une durée de 99 ans (nonante neuf ans)** dès la date de l'immatriculation au Registre foncier. _____

Les parties pourront convenir d'une prolongation du droit de superficie ; elles devront s'informer de leurs intentions 5 ans (cinq ans) avant l'échéance, le superficiaire s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. _____

3. CONSTRUCTIONS AUTORISÉES _____

Le superficiaire s'engage à construire, sur le terrain grevé, quatre bâtiments abritant des logements protégés et subventionnés avec un espace de rencontre et des surfaces d'activités compatibles avec l'habitat, tels que prévus dans le plan partiel d'affectation (PPA) « La

Girarde » adopté par le Conseil communal le 13 février 2018 et approuvé par le canton le 18 juillet 2018 (préavis numéro 6/2018) ci-annexé). _____

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, les plans de la construction objet du présent droit de superficie devront être approuvés par le superficiant. —

Les travaux de construction devront commencer durant le délai de validité du permis de construire qui sera délivré au superficiaire, moyennant que le droit de superficie ait été inscrit au Registre foncier. Si ce délai n'était pas observé, le superficiant pourra demander le retour anticipé de la totalité du fonds objet du droit, le superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne sera due de part et d'autre. —

Il ne pourra être édifié d'autres constructions sans l'autorisation expresse du superficiant. —

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public non mentionnés au Registre foncier. _____

4. COÛT DE CONSTRUCTION ET IMPENSÉS _____

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues au superficiaire, celui-ci fera connaître au superficiant, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel de la construction et des parties intégrantes, ainsi que le montant des impenses d'amélioration autorisées par le superficiant, déduction faite des subventions d'investissements fédérales, cantonales et communales éventuelles. _____

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'améliorations, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction (y compris d'éventuels aménagements extérieurs), à l'exclusion des frais d'entretien. _____

5. OBLIGATIONS DU SUPERFICIAIRE _____

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

a) ne pas changer la destination et l'affectation des bâtiments objets du présent droit de superficie sans l'accord du superficiant ; _____

b) entretenir convenablement la construction, ses parties intégrantes, ainsi que le terrain grevé du droit de superficie ; _____

c) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 10 ci-dessous ; _____

d) ne pas constituer un droit de superficie secondaire sur son propre droit de superficie. —

6. ENGAGEMENT DU SUPERFICIAINT _____

Les surfaces administratives sont construites à la demande de la Commune d'Epalinges pour ses propres besoins. _____

Le superficiant s'engage à signer un contrat de bail pour la location d'une surface de 200 mètres carrés (deux cents mètres carrés). Le loyer sera défini ultérieurement en fonction des aménagements intérieurs et des finitions souhaités par la commune. _____

Les parties conviennent que le bail à loyer sera précisé et établi dans un document séparé mais pour une durée minimale de 20 ans. _____

Les parties conviennent que l'article 261 du Code des obligations sera applicable par analogie à l'extinction du droit de superficie ou en cas de retour des constructions au superficiant. Les baux conclus par le superficiaire passeront au superficiant qui bénéficiera des possibilités que l'article 261 du Code des obligations prévoit en faveur du nouveau propriétaire. Cette convention sera annotée au Registre foncier. _____

7. RETOUR ANTICIPÉ DE LA CONSTRUCTION EN CAS DE VIOLATION DE LA CONVENTION _____

Les parties conviennent que si le superficiaire excède gravement son droit réel ou viole de façon répétée les obligations assumées par lui aux termes du présent contrat, le superficiant pourra invoquer le retour anticipé du droit de superficie, en demandant le transfert du droit à son nom avec tous les droits et charges qui y sont attachés conformément à l'article 779f du Code civil suisse, après avoir mis en demeure le superficiaire au sens de l'article 107 du Code des obligations (avec un préavis d'une année). _____

L'indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes sera fixée par le tribunal arbitral prévu sous chiffre 19 ci-après. Elle ne sera cependant pas supérieure au coût de construction initial, augmenté des impenses d'amélioration et diminué du 10 % (dix pour cent) de cette somme au maximum en cas de faute grave, des subventions d'investissements fédérales, cantonales et communales éventuelles et de la moins-value de vétusté fixée à 0.7 % (zéro virgule sept pour cent) l'an. _____

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

8. RETOUR DE LA CONSTRUCTION EN CAS D'EXTINCTION DU DROIT A L'ÉCHÉANCE _____

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, le superficiant deviendra propriétaire de la construction édifiée sur la parcelle

grevée, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. _____

En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire, dans le délai d'une année au plus dès l'échéance, une indemnité équitable tenant compte de l'ancienneté de la construction et de son état d'entretien. _____

En cas de désaccord entre les parties, cette valeur sera fixée par le Tribunal arbitral prévu à l'article 18 ci-après. L'article 779d du Code civil est rappelé. _____

9. CESSIBILITÉ _____

Le droit de superficie est cessible et transmissible. _____

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

Toute cession est toutefois subordonnée au consentement préalable écrit du superficiant, auquel les conditions de la cession doivent être indiquées. _____

Le superficiant devra être informé, par pli recommandé, de toute cession ou de tout transfert économique projetés par le superficiaire. Il pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux 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 toutes les obligations prévues dans le présent acte, notamment à l'article 5 ci-dessus, ou dans ceux passés en complément ou en exécution de celui-ci. —

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article 18 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. _____

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

10. RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE _____

CLE Coopérative du logement - Epalinges, représentée comme il est dit, s'engage à s'acquitter envers la Commune d'Epalinges d'une rente annuelle d'un franc par mètre carré de terrain, soit _____

CHF 5'574.00

(cinq mille cinq cent septante-quatre francs).

Cette rente sera versée par avance par le superficiaire le trente et un décembre de chaque année au plus tard. La première fois, la rente sera exigible prorata temporis le premier jour du mois, dès l'obtention du permis d'habiter. _____

La rente ne sera pas indexée. _____

Le non-respect du délai de versement entraîne un intérêt de retard de 5 % l'an (cinq pour cent l'an). _____

11. GARANTIE LÉGALE / CONSTITUTION D'UNE HYPOTHÈQUE LÉGALE _____

Afin de garantir le paiement de la rente, le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant d'un montant de CHF 16'722.00 (seize mille sept cent vingt-deux francs) en application de l'article 779i du Code civil. _____

Les parties conviennent que la Commune d'Epalinges pourra requérir seule cette inscription en vertu du présent consentement, en tout temps. La Commune d'Epalinges précise cependant qu'elle ne requerra cette inscription qu'en cas de retard dans le paiement de deux annuités. _____

12. ENTRÉE EN POSSESSION _____

L'entrée en possession du fonds grevé a lieu ce jour. Le terrain grevé est mis à disposition en son état actuel bien connu du superficiaire. _____

Le superficiant est responsable de toute éventuelle pollution du sol antérieure à la date de signature du présent acte. _____

Il est rappelé que la parcelle cédée en droit de superficie reste soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. _____

Par conséquent, le terrain reste grevé des servitudes passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie, avec toutes les obligations que celles-ci supposent pour les ouvrages objet du présent droit notamment. _____

13. RELATIONS AVEC LES TIERS _____

Dans la zone grevée du droit de superficie, le superficiaire supporte seul les obligations de propriétaire d'immeubles ou autres ouvrages pour tous dommages causés par des vices de construction ou des défauts d'entretien (article 58 et suivants du Code des obligations). _____

Le superficiaire décharge expressément la Commune d'Epalinges de toute responsabilité de ce chef. _____

Le superficiaire répond de même, à l'égard de tiers, de tout excès en matière de droit de voisinage. _____

14. CONTRIBUTIONS DIVERSES _____

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dûs en raison du droit de superficie et des ouvrages exécutés en vertu de ce droit seront à la charge du superficiaire. Une éventuelle taxe sur la plus-value au sens de la LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions) serait à la charge du superficiant. _____

15. DROIT DE PRÉEMPTION _____

Le droit de préemption légal de l'article 682 du Code civil est ici rappelé. _____

16. LOI FÉDÉRALE SUR L'ACQUISITION D'IMMEUBLES PAR DES PERSONNES A L'ETRANGER (LFAIE) _____

Au sujet de **CLE Coopérative du logement - Epalinges** (CHE-103.698.615), société coopérative dont le siège est à Epalinges, et après avoir consulté ses livres, le notaire soussigné est en mesure de certifier que des personnes de nationalité suisse ou au bénéfice d'un permis "C" ou « B » CE/AELE : détiennent la totalité du capital - social ; _____

- _____ constituent la totalité des membres de l'administration ; _____
- _____ constituent plus de deux tiers des associés ; _____
- _____ sont créancières des fonds remboursables pour plus de 70 pour cent. _____

Messieurs ... et ..., représentant ladite société, avec signature collective à deux, certifient l'exactitude de ce qui précède et déclarent que ni la société ni les associés n'agissent à titre fiduciaire pour le compte de personnes domiciliées à l'étranger. _____

17. FRAIS _____

a) Les frais du présent acte et de son inscription au Registre foncier, seront supportés par le superficiant. _____

b) Les frais de géomètre, ainsi que le droit de mutation seront supportés par le superficiaire. –

c) L'impôt foncier communal sans défalcation, les primes d'assurance-incendie mobilière et immobilière, les primes d'assurances spéciales couvrant les risques de propriétaire seront à la charge du superficiaire. _____

d) Le superficiaire s'oblige à faire couvrir par un contrat d'assurance les risques de sa responsabilité civile de propriétaire d'immeuble pour un montant illimité. _____

e) Le superficiaire est tenu d'exécuter à ses frais les obligations qui pourraient lui être imposées par une législation nouvelle. _____

Ce dernier requiert l'exonération du droit de mutation cantonal en application de l'article 23 de la loi sur le logement du 9 septembre 1975. La municipalité d'Epalinges renonce à la perception du droit communal. _____

18. CLAUSE D'ARBITRAGE _____

Tous les litiges entre les parties au sujet de l'interprétation et de l'exécution du présent acte ainsi qu'au sujet de l'exercice du droit de superficie seront tranchés par un tribunal arbitral. — Les parties s'efforceront d'abord de s'entendre sur la nomination d'un arbitre unique. A défaut d'entente et sur une mise en demeure par l'une ou l'autre des parties, un tribunal arbitral de trois membres sera constitué. Les parties désigneront chacune leur arbitre ou faute d'entente sur le choix du tiers arbitre, il sera procédé conformément au concordat suisse sur l'arbitrage. _____

Dans la mesure où la loi ou la jurisprudence le permettent, ce tribunal tranchera sans recours aux tribunaux ordinaires. _____

Réquisitions pour le Registre foncier : _____

- Servitude personnelle : Droit de superficie en faveur de CLE Coopérative du logement – Epalinges, société coopérative dont le siège est à Epalinges. _____
- Immatriculation comme droit distinct et permanent. _____
- Annotation : dispositions spéciales (indemnité et retour des constructions). _____

DONT ACTE, _____

lu par le notaire soussigné aux comparantes qui, séance tenante, l'approuvent et le signent, avec l'Officier public, **à Lausanne, le *** deux mille dix-neuf.** _____

Coopérative du Logement Epalinges - CLE

Dossier d'avant-projet

PROJET GALLET, PARCELLE 575, PPA « La Girarde »



Genève, le 16 Janvier 2019

TABLE DES MATIERES

1. Plans de situations
2. Coupes / Elévations
3. Schéma de répartition
4. Descriptif de la construction
5. Résumé des coûts par CFC
6. Illustrations 3D

PHILIPPE BONHÔTE
JULIA ZAPATA

RUE DU LEVANT 3
1201 GENÈVE

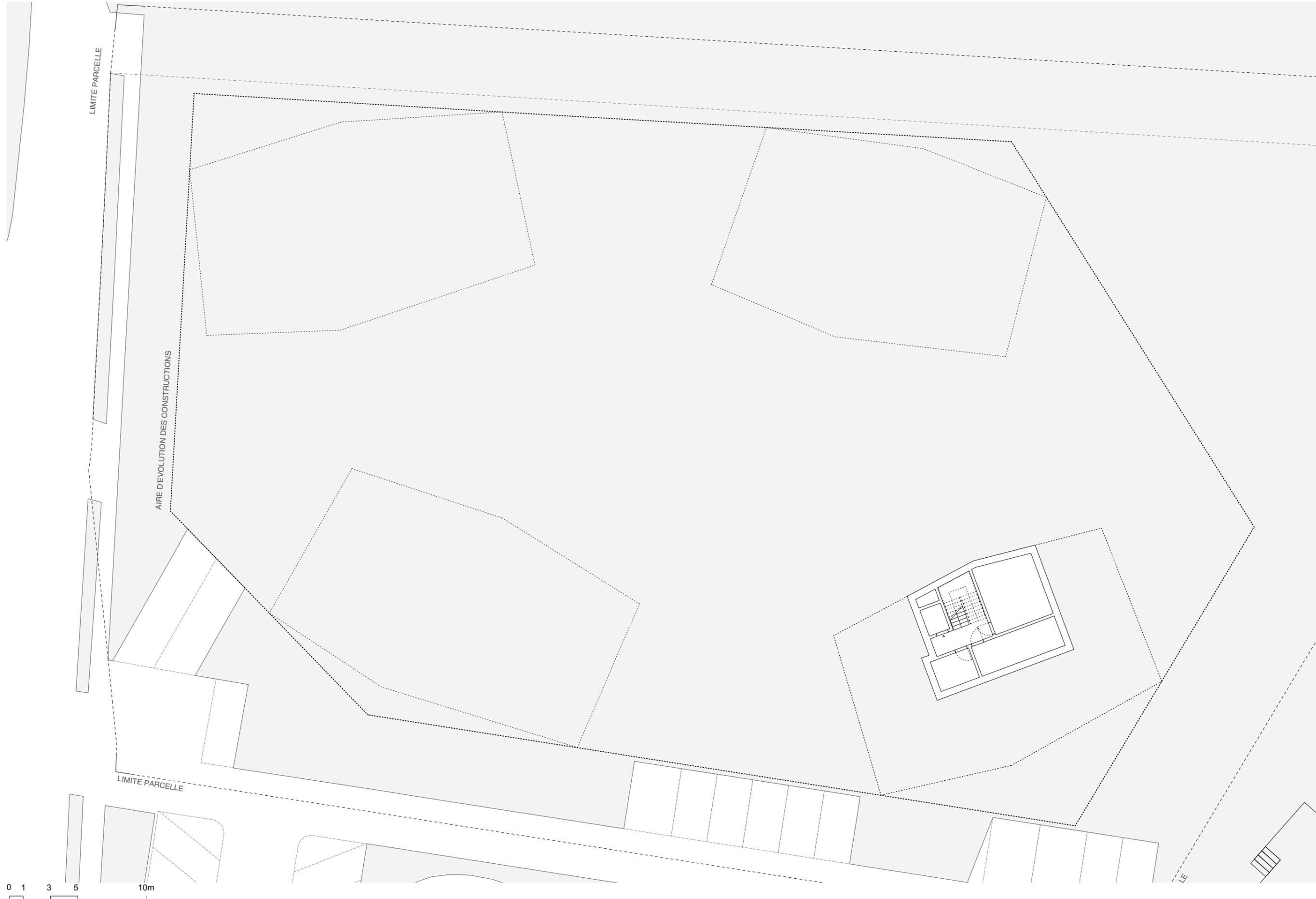
T +41 22 786 37 83
F +41 22 786 37 85

WWW.BONHOTEZAPATA.CH
ARCHITECTES@BONHOTEZAPATA.CH

PLANS DE SITUATION



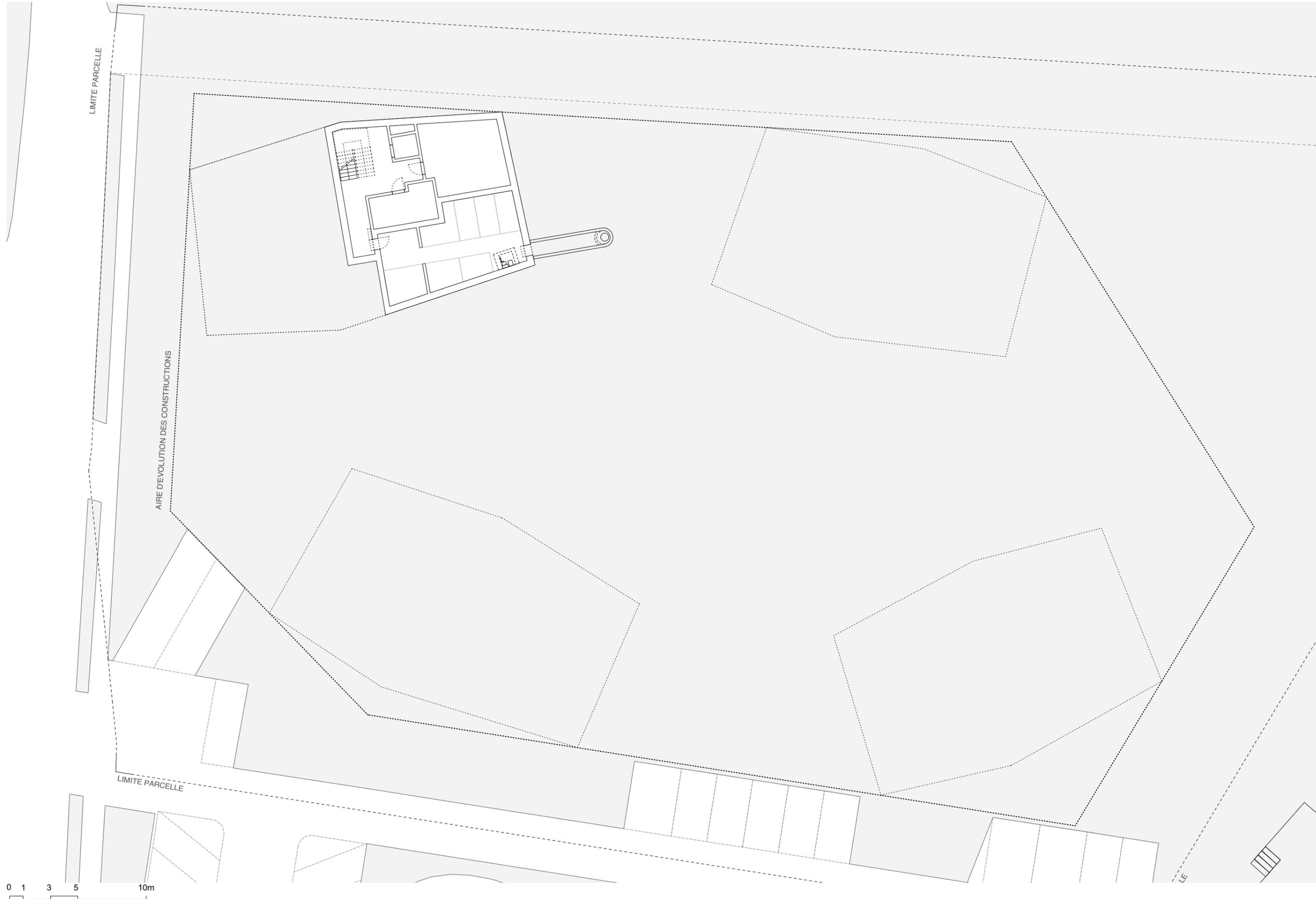




PARKING VOITURE
- 25 Places de parking
- dont 7 places PMR

PARKING VELO
- 61 Places (bâtiment B)



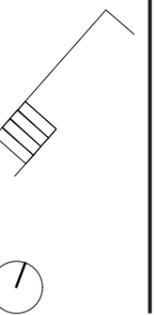


0 1 3 5 10m

COOPERATIVE DU LOGEMENT EPALINGES
Gallets, parcelle 575 - Epalinges

DESSIN: EV
ECHELLE: 1/250

DATE: 16.01.19
Plan rez inférieur



BONHÔTEZAPATA

RUE DU LEVANT 3
1201 GENEVE

T +41 22 786 37 83
F +41 22 786 37 85

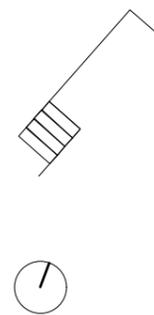
WWW.BONHOTEZAPATA.CH
ARCHITECTES@BONHOTEZAPATA.CH

0 1 3 5 10m

COOPERATIVE DU LOGEMENT EPALINGES
Gallets, parcelle 575 - Epalinges

DESSIN: EV
ECHELLE: 1/250

DATE: 16.01.19
Plan rez supérieur

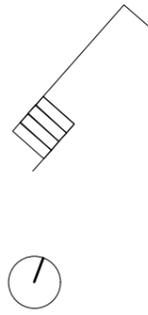


0 1 3 5 10m

COOPERATIVE DU LOGEMENT EPALINGES
Gallets, parcelle 575 - Epalinges

DESSIN: EV
ECHELLE: 1/250

DATE: 16.01.19
Plan 1er étage

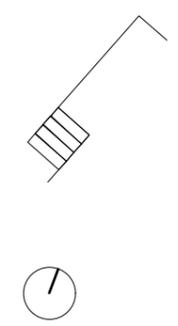


0 1 3 5 10m

COOPERATIVE DU LOGEMENT EPALINGES
Gallets, parcelle 575 - Epalinges

DESSIN: EV
ECHELLE: 1/250

DATE: 16.01.19
Plan 2eme étage

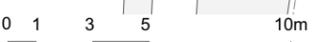
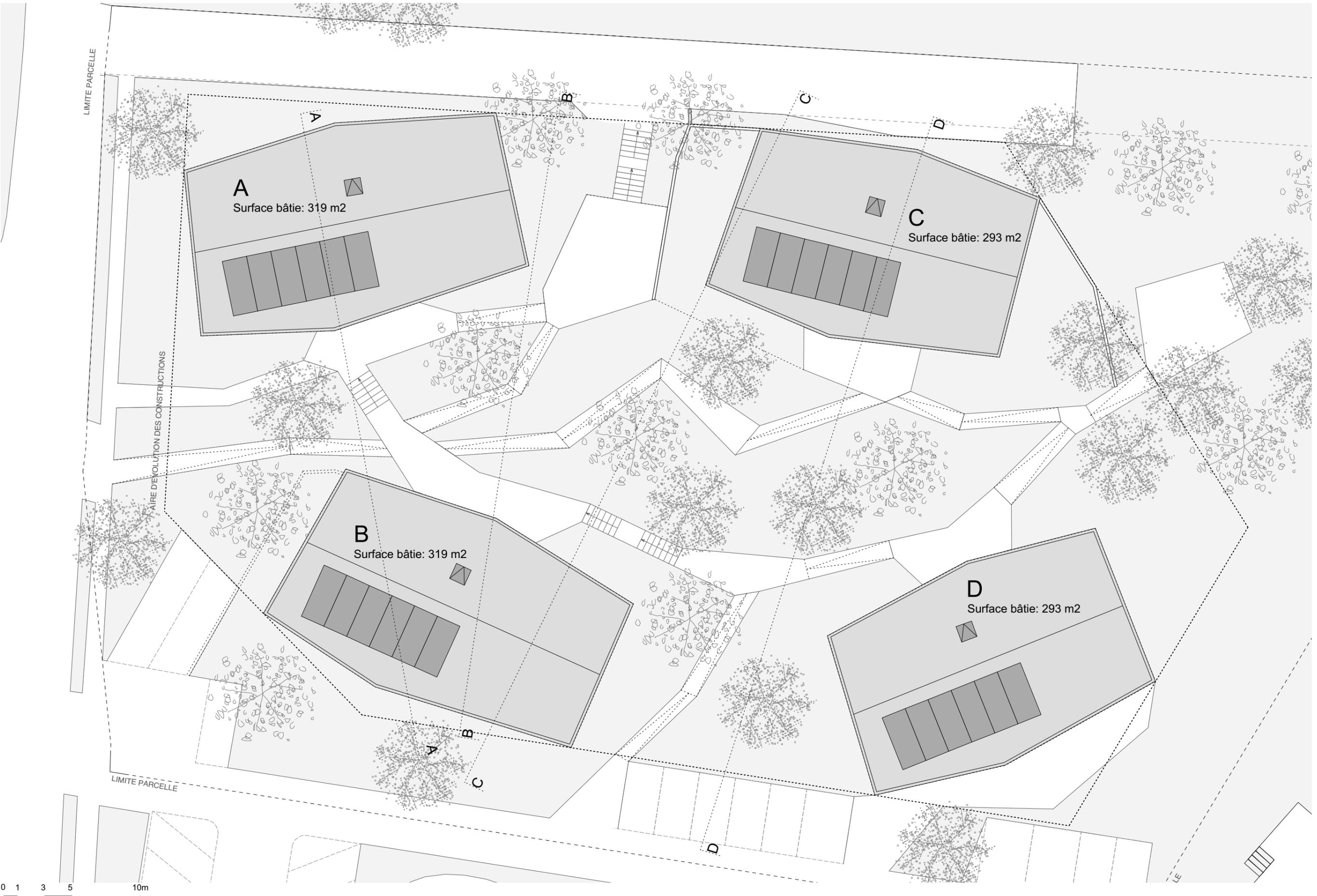


BONHÔTEZAPATA

RUE DU LEVANT 3
1201 GENEVE

T +41 22 786 37 83
F +41 22 786 37 85

WWW.BONHOTEZAPATA.CH
ARCHITECTES@BONHOTEZAPATA.CH



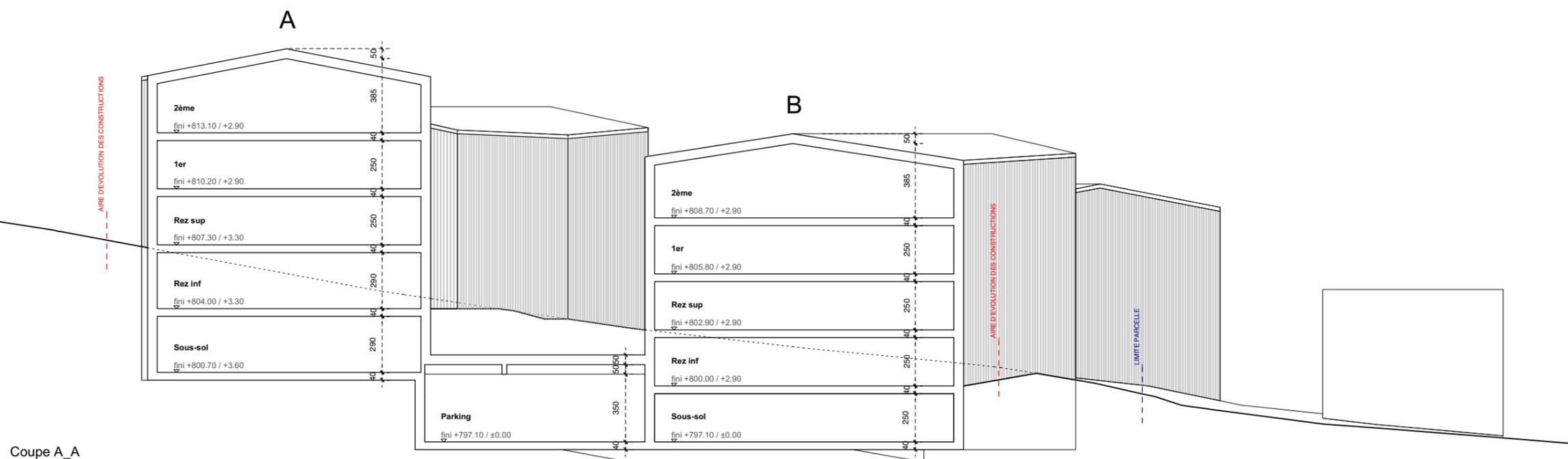
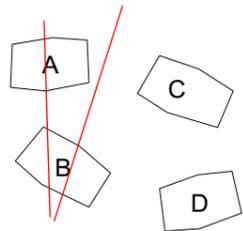
PHILIPPE BONHÔTE
JULIA ZAPATA

RUE DU LEVANT 3
1201 GENÈVE

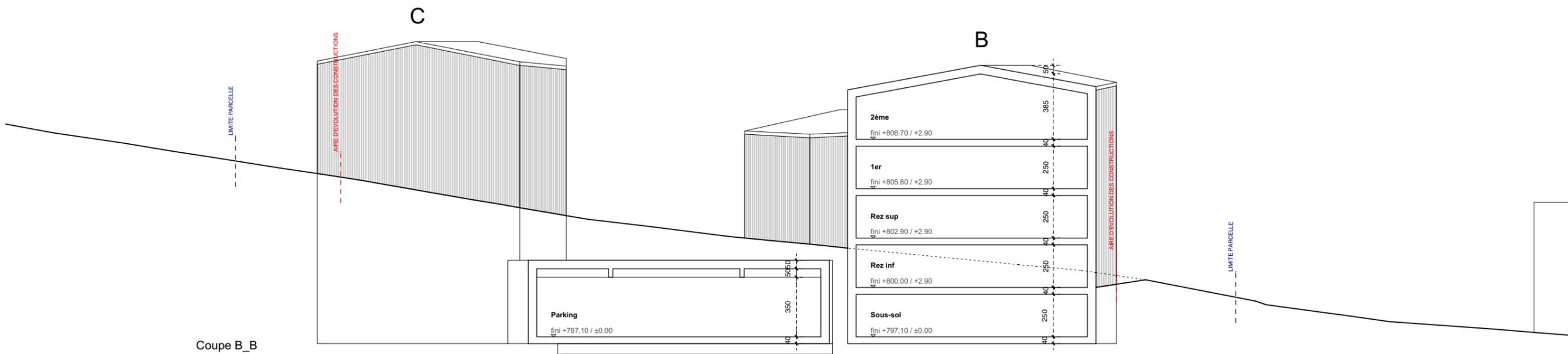
T +41 22 786 37 83
F +41 22 786 37 85

WWW.BONHOTEZAPATA.CH
ARCHITECTES@BONHOTEZAPATA.CH

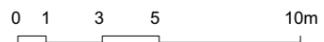
COUPES / ELEVATIONS

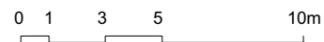
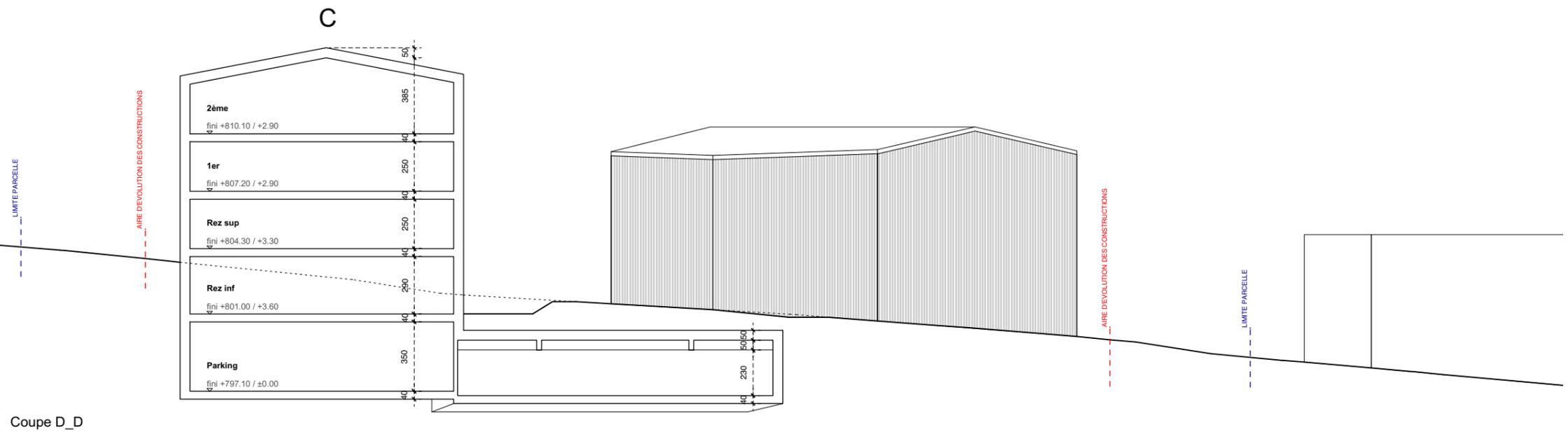
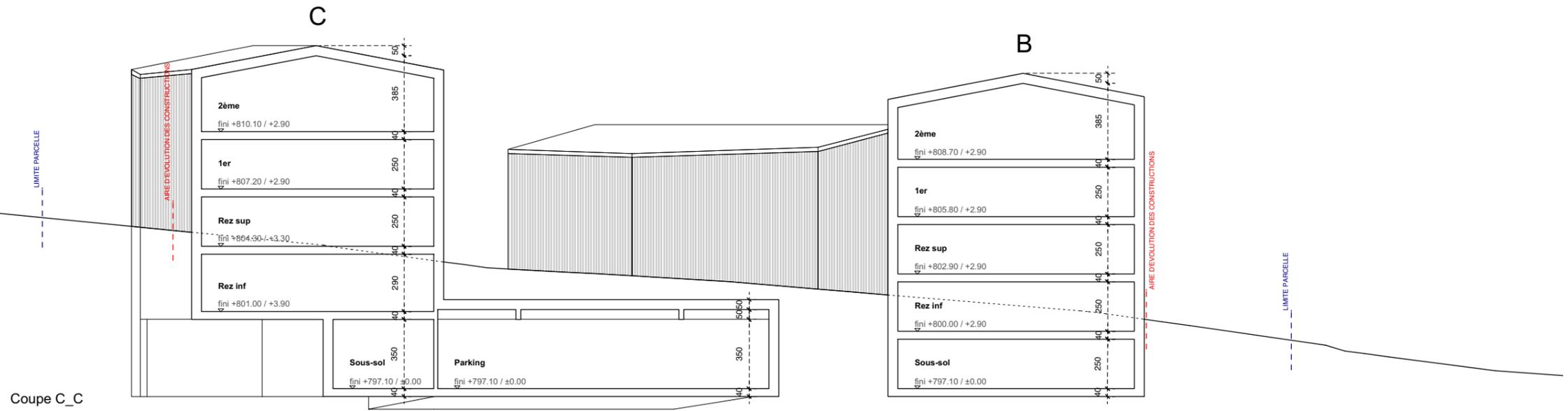
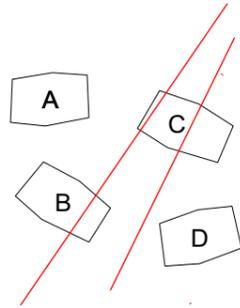


Coupe A_A



Coupe B_B





PHILIPPE BONHÔTE
JULIA ZAPATA

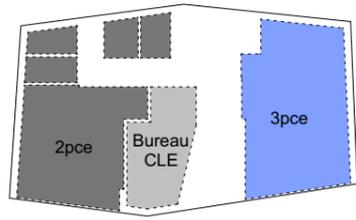
RUE DU LEVANT 3
1201 GENÈVE

T +41 22 786 37 83
F +41 22 786 37 85

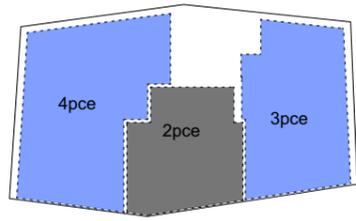
WWW.BONHOTEZAPATA.CH
ARCHITECTES@BONHOTEZAPATA.CH

SCHEMA DE REPARTITION

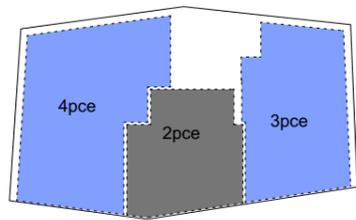
Bâtiment A // 11 logements



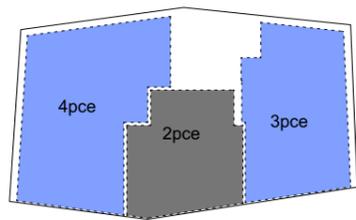
Rez inférieur :
 - 1 x 2pce
 - 1 x 3pce
 - bureau
 CLE



Rez supérieur :
 - 1 x 2pce
 - 1 x 3pce
 - 1 x 4pce

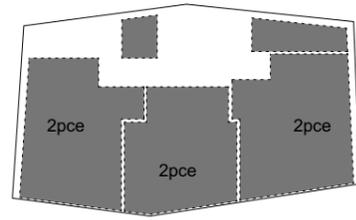


1er étage :
 - 1 x 2pce
 - 1 x 3pce
 - 1 x 4pce

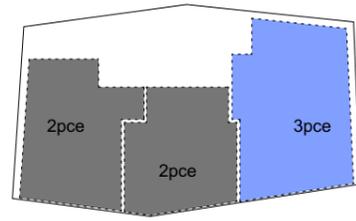


2ème étage :
 - 1 x 2pce
 - 1 x 3pce
 - 1 x 4pce

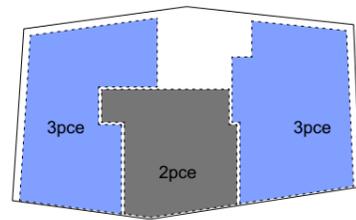
Bâtiment B // 12 logements



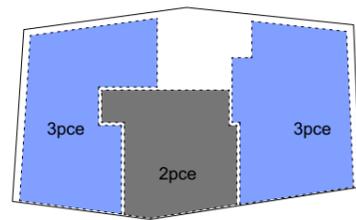
Rez inférieur :
 - 3 x 2pce



Rez supérieur :
 - 2 x 2pce
 - 1 x 3pce

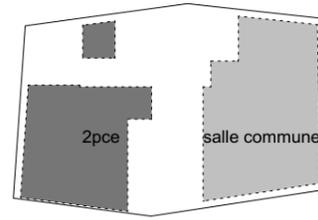


1er étage :
 - 1 x 2pce
 - 2 x 3pce

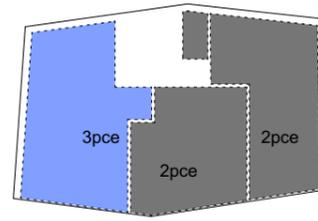


2ème étage :
 - 1 x 2pce
 - 2 x 3pce

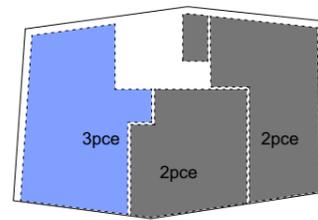
Bâtiment C // 10 logements



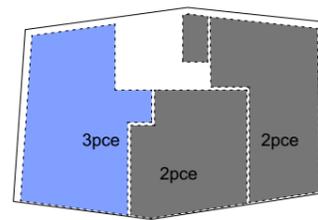
Rez inférieur :
 - 1 x 2pce
 - salle
 commune



Rez supérieur :
 - 2 x 2pce
 - 1 x 3pce

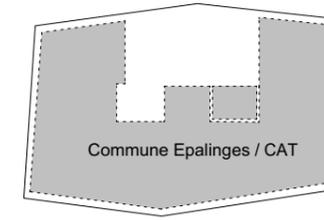


1er étage :
 - 2 x 2pce
 - 1 x 3pce

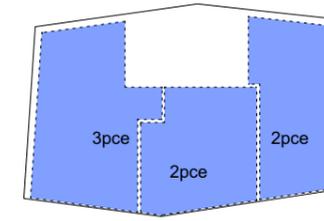


2ème étage :
 - 2 x 2pce
 - 1 x 3pce

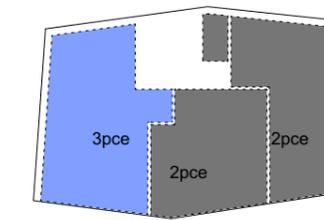
Bâtiment D // 9 logements



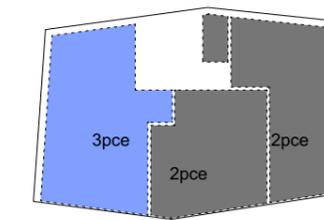
Rez inférieur :
 - Commune
 Epalinges / CAT



Rez supérieur :
 - 2 x 2pce
 - 1 x 3pce



1er étage :
 - 2 x 2pce
 - 1 x 3pce



2ème étage :
 - 2 x 2pce
 - 1 x 3pce

Légendes :

- Logement Protégé (LP) / gris
- Logement à Loyer Modéré (LLM) / bleu
- Activités / communs

Répartitions :

- 2pce : 24 logements
 22 LP
 2 LLM
- 3pce : 15 logements
 0 LP
 15 LLM
- 4pce : 3 logements
 0 LP
 3 LLM

Total :

- 42 logements**
 - 22 LP
 - 20 LLM

PHILIPPE BONHÔTE
JULIA ZAPATA

RUE DU LEVANT 3
1201 GENÈVE

T +41 22 786 37 83
F +41 22 786 37 85

WWW.BONHOTEZAPATA.CH
ARCHITECTES@BONHOTEZAPATA.CH

DESCRIPTIF DE LA CONSTRUCTION

Descriptif de la construction

Le projet se situe sur la Commune d'Epalinges dans le secteur du PPA « La Girarde » qui se trouve en bordure de la route de Berne et à proximité immédiate du centre de la Croix-Blanche.

Le terrain est soumis à une forte déclivité avec la route de Berne en aval et les chemins de la Girarde et de la Cabolétaz en amont, qui marquent l'ascension vers le plateau supérieur du Bornalet puis vers le Chalet-à-Gobet.

Il se compose de quatre immeubles villageois (A, B, C & D) de forme prismatique. Ils apparaissent comme de petits 'rochers' cherchant pour s'implanter le meilleur rapport entre eux, le voisinage, la pente et le paysage. Un système de terrasses et de cheminements relie les entrées des immeubles par l'intérieur du site, créant une série de lieux distincts permettant la déambulation, le jeu ou la pause. Leurs pentes douces permettent de traverser le site à pieds sans effort.

Les 42 logements (22 logements protégés LP, 20 logements subventionnés LLM) du projet sont répartis sur 4 niveaux, à savoir rez-de-chaussée inférieur, rez-de-chaussée supérieur, étage 1, étage 2 (combles).

Au rez-de-chaussée inférieur du bâtiment D, un « local d'activité » est destiné à la Commune d'Epalinges et/ou à un Centre d'Accueil Temporaire en lien avec l'EMS « La Girade ».

Les appartements répondent aux exigences des logements protégés et subventionnés. Tous les logements ont en commun d'être organisés autour d'un hall qui articule les différentes pièces. Ils comportent tous une loggia abritée, traitée comme une pièce complémentaire. Lorsqu'ils le peuvent, ils s'orientent sur deux ou trois côtés du bâtiment.

Le projet est complété par un sous-sol comprenant 25 places de parc privées dont 7 places PMR, 20 caves pour les logements subventionnés, 2 abris PC, un garage à vélos de 61 places sous le bâtiment B, des locaux pour recharger des fauteuils électriques, des buanderies et des locaux techniques.

Fondations et structures :

Les fondations et structures seront dimensionnées en fonction de l'étude de sol établi par l'ingénieur géotechnique et de l'étude structure établie par l'ingénieur civil.

- Excavation :
 - Fouilles en pleine masse, remblayage et terrassements divers.
 - Travaux spéciaux selon besoin, en amont.
- La structure massive (murs de soutènement, murs porteurs, piliers, radiers, dalles) est en béton armé.
- Maçonnerie : murs porteurs intérieurs de refend et murs intérieurs cage d'escalier en béton ou maçonnerie, épaisseur selon étude de l'ingénieur civil.

Façade enduit minéral sur isolation périphérique :

- Isolation thermique selon « Justification globale énergétique SIA 380/1 » de l'ingénieur CV.
- Crépissage des murs de façade adapté à l'isolation périphérique comportant crépis de fond, armature de renforcement, treillis de fibre de verre et crépis de finition à liant organique teinté dans la masse.

* en option : façade ventilée avec bardage bois. Voir ci-dessous.

Toiture :

- Charpente en bois à 2 pans (pente $\pm 8^\circ$)
- Isolation thermique selon « Justification globale énergétique SIA 380/1 » de l'ingénieur CV.
- Couverture en plaques de fibrociment (type Eternit ou équivalent)
- Etanchéité multicouche / résine pour les loggias et dalle du parking.

Fermetures extérieures et protection solaire :

- Dans les pièces et les cuisines :
 - Stores à lamelles reliées en aluminium, largeur des lames environ 90 mm, entraînement motorisé (dans tous les logements).
 - Teinte selon collection pour lamelles et coulisseaux.
- Dans les loggias :
 - Store en toile verticale en polyester (TYPE SOLSTIS 92) pouvant s'enrouler mouillée, entraînement motoriser (dans tous les logements).
 - Teinte selon collection pour toiles et coulisseaux.

Menuiserie extérieure :

- Fenêtres et porte-fenêtre en pvc-métal y compris couvre-joints, à battants à la française ou selon le système oscillo-battant selon plan. Teintes à valider.
- Vitrerie : verres isolants selon réglementation en vigueur.
- Les valeurs d'isolation phonique (zone de sensibilité DS II) et thermique appliquées, respectent les exigences de la norme SIA.
- Portes d'entrée des immeubles automatisées.

Electricité :

Selon descriptif ingénieur électricien.

Les installations électriques seront conformes aux normes en vigueur et en particulier à la norme SIA 500.

- La production d'électricité est assurée par des panneaux solaires photovoltaïques pour la couverture de 20% des besoins électrique annuels (valeur indicative moyenne).

Chauffage + Ventilation :

Selon descriptif ingénieur chauffage + ventilation.

L'objectif général du concept énergétique est de parvenir aux standards HPE (Haute Performance Energétiques).

- Production de chaleur :
 - Local chaufferie principal au niveau du sous-sol du bâtiment B. Des sous-stations sont prévues au sous-sol des 3 autres bâtiments.
 - La production de chaleur destinée au chauffage des bâtiments est assurée par une chaudière à gaz centralisée d'environ 160 kW
 - La production d'ECS est assurée par des panneaux solaires thermiques pour la couverture de 30% des besoins d'ECS (Eau chaude sanitaire) annuels (valeur indicative moyenne).
 - Distribution par chauffage au sol de tous les appartements avec coffret de distribution par appartement, situé dans chaque appartement.
- Installation de ventilation :
 - Ventilation simple flux hygro-réglable avec amenée d'air par les cadres de fenêtres munis d'un dispositif régulant le flux d'air.
 - Récupération de l'air vicié par les locaux sanitaires.
 - Ventilation cuisine par hotte à charbon actif.
 - Ventilation naturelle du parking.

* en option : chauffage à pellets. Voir ci-dessous.

Installation Sanitaire :

Selon descriptif ingénieur sanitaire.

- Les appareils sanitaires seront prévus dans une gamme standard pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite. Douches à l'italienne type Cleanline, Lavabos et WC en céramique.
- La robinetterie sera choisie dans une gamme standard avec le label ECO, et disposant de butées afin de limiter les débits d'eau.
- Les châssis de WC seront de type encastrés avec réglage de la quantité d'eau. Les groupes sanitaires disposeront chacun de vannes d'arrêt encastrées, avec compteurs eau chaude.
- Les accessoires seront prévus pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite

Agencement cuisine :

Les cuisines seront conformes aux recommandations des normes en vigueur.

Ascenseur :

- 4 ascenseurs, charge 630 kg, 8 personnes, prévus pour handicapés ; finitions selon spécifications du fabricant. Accès au sous sol (caves) et au garage souterrain (pour bâtiment B et C).

Cloisons intérieures :

- Bâtissage de galandages en Alba 8cm, blanc et vert ou en Placoplatre 10cm, blanc et hydro.
- Faux-plafond en plâtre aux rez-de-chaussée type Placoplatre acoustique.

Aménagement extérieur :

- Mise en forme du terrain après remblayage.
 - Ensemencement des surfaces vertes et d'ilots de prairie fleurie (espaces avec un substrat et un semi de prairie) y compris raccord sur parcelles voisines.
 - Plantation d'arbres, d'arbustes et de vivaces selon PPA.
 - Revêtement cheminement piétonnier en enrobé, couleur à définir.
 - Places de parc et chemin d'accès : enrobé carrossable, sollicitations normales.
 - Revêtement perméable type gazon stabilisé carrossable (accès pompiers) si nécessaire.
 - Pied de façades dans zones engazonnées en boulets, largeur 25 cm, arrêté par un pavé ciment bétonné à plat.
- Containers enterrés à l'entrée de la rampe PARKINGS
- Places de parking intérieures :
 - 25 places privées dont 7 places PMR.
 - Accès par porte automatique, cylindre et clés
 - Porte coupe-feu de compartimentage du sous-sol selon les normes en vigueur.
- Places de parking extérieures :
 - 10 places visiteurs dont 3 places PMR.

Variante « Commune Epalinges » : dans le respect du projet du concours et des enjeux en terme de développement durable

Façade ventilée avec bardage bois :

- Isolation thermique selon « Justification globale énergétique SIA 380/1 » de l'ingénieur CV.
- Enveloppe périphérique ventilée en lames de bois type bioood ou équivalent

Chauffage à pellets:

- La production de chaleur destinée au chauffage des bâtiments est assurée par une chaudière à pellets centralisée.

PHILIPPE BONHÔTE
JULIA ZAPATA

RUE DU LEVANT 3
1201 GENÈVE

T +41 22 786 37 83
F +41 22 786 37 85

WWW.BONHOTEZAPATA.CH
ARCHITECTES@BONHOTEZAPATA.CH

RESUME DES COÛTS PAR CFC

Résumé des coûts CFC

RECAPITULATIF COÛTS TOTAL			ttc
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	3.67%	656 500.00
2	BÂTIMENT	83.89%	15 016 500.00
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	3.78%	677 000.00
5	FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTE	8.66%	1 550 000.00
TOTAL			17 900 000.00

<i>Plus-value estimative sur variante "Commune Epalinges"</i>			<i>530 000.00</i>
2	22 6	Façade ventilée avec bardage bois	+ 390 000.00
2	24 2	Chauffage à Pellets	+ 125 000.00
5		Frais secondaires ± 2.5%	+ 15 000.00

RECAPITULATIF COÛTS TOTAL variante "Commune Epalinges"			ttc
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	3.56%	656 500.00
2	BÂTIMENT	84.27%	15 531 500.00
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	3.67%	677 000.00
5	FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTE	8.49%	1 565 000.00
TOTAL			18 430 000.00

PHILIPPE BONHÔTE
JULIA ZAPATA

RUE DU LEVANT 3
1201 GENÈVE

T +41 22 786 37 83
F +41 22 786 37 85

WWW.BONHOTEZAPATA.CH
ARCHITECTES@BONHOTEZAPATA.CH

ILLUSTRATIONS 3D



PHILIPPE BONHÔTE
JULIA ZAPATA

RUE DU LEVANT 3
1201 GENÈVE

T +41 22 786 37 83
F +41 22 786 37 85

WWW.BONHOTEZAPATA.CH
ARCHITECTES@BONHOTEZAPATA.CH



1703 EPA - EPALINGES

CLE - Coopérative du Logement Epalinges

Date : 16.01.19

Tous prix en ttc

Devis Estimatif ± 15%

Légende :

estimation maçonnerie BA par analogie et volume comparé

estimation par analogie et équipements comparés - Chauffage_Ventilation

estimation par analogie et équipements comparés - Electricité

estimation par analogie et équipements comparés - Sanitaire

1	2	3	4	5	Libellé - Légende	Prix TTC
1					TRAVAUX PREPARATOIRES	656 500.00
10					Relevés, études géotechniques	29 000.00
10	2				Géotechniques, sondage	29 000.00
11					Déblaiement, préparation du terrain	15 000.00
11	4				Déplacement de terre	15 000.00
13					Installation de chantier en commun	32 000.00
13	5				Installations provisoires eau, électricité et canalisation	32 000.00
17					Fondations spéciales, protection de fouilles, étanchement des ouvrages enterrés	580 500.00
17	2				Enceintes de fouille	580 500.00
2					BÂTIMENT	15 016 500.00
20					Excavation	947 000.00
20	1				Fouilles en pleine masse	947 000.00
21					Gros œuvre 1	3 985 000.00
21	1				Travaux de l'entreprise de maçonnerie	3 620 000.00
21	4				Construction en bois	295 000.00
21	7				Eléments pour abri PC	70 000.00
22					Gros œuvre 2	2 173 000.00
22	1				Fenêtres, portes extérieures	755 000.00
22	2				Ferblanterie	130 000.00
22	3				Mise à terre - paratonnerre	28 000.00
22	4				Couverture	495 000.00
22	5				Etanchéités et isolations spéciales	25 000.00
22	6				Enveloppe périphérique et isolation	470 000.00
22	8				Fermetures extérieures mobiles	270 000.00
23					Installations électriques	791 500.00
23	1				Installations électriques courant fort et faible	128 000.00
23	2				Installation à courant fort	325 500.00
23	3				Lustrerie	25 000.00
23	4				Eclairage de secours et exutoires	21 000.00
23	5				Appareils à courant faible	96 000.00
23	7				Installation de sécurité	11 500.00
23	8				Installations provisoires	33 500.00
23	9				Divers	12 500.00
23	10				Installation photovoltaïque	138 500.00
24					Chauffage + Ventilation + ECS Solaire	700 000.00
24	2				Chauffage à Gaz	538 000.00
24	4				Ventilation	162 000.00
25					Installations sanitaires	1 056 000.00
25	1				Appareils sanitaires courants	274 500.00
25	3				Appareils sanitaires alimentation et évacuation	13 500.00
25	4				Tuyauterie sanitaire	315 000.00
25	5				Isolations d'installations sanitaires	21 500.00
25	6				Eléments d'installation préfabriqués	80 000.00
25	8				Agencement de cuisines	341 000.00
25	9				Divers	10 500.00

1703 EPA - EPALINGES

CLE - Coopérative du Logement Epalinges

Date : 16.01.19

Tous prix en ttc

Devis Estimatif ± 15%

Légende :

estimation maçonnerie BA par analogie et volume comparé

estimation par analogie et équipements comparés - Chauffage_Ventilation

estimation par analogie et équipements comparés - Electricité

estimation par analogie et équipements comparés - Sanitaire

1	2	3	4	5	Libellé - Légende	Prix TTC
26					Installation de transport	141 000.00
26	1				Ascenseur	141 000.00
27					Aménagements intérieurs 1	1 185 000.00
27	1				Plâterie	486 000.00
27	2				Ouvrages métalliques	298 000.00
27	3				Menuiserie en bois	345 000.00
27	5				Système de verrouillages	56 000.00
28					Aménagement intérieurs 2	1 070 000.00
28	1				Revêtements de sol	620 000.00
28	2				Revêtements de parois	85 000.00
28	3				Faux-plafonds	118 000.00
28	5				Traitement des surfaces intérieures	180 000.00
28	7				Nettoyage du bâtiment	47 000.00
28	9				Divers / Signalétiques	20 000.00
29					Honoraires	2 968 000.00
29	1				Architecte	0.00
29	2				Ingénieur civil	0.00
29	3				Ingénieur électricien	0.00
29	4				Ingénieur en chauffage, ventilation	0.00
29	5				Ingénieur en installations sanitaires	0.00
29	6				Spécialistes	55 000.00
	.0				Géomètre	0.00
	.1				Géotechnicien	37 000.00
	.2				Ingénieur sécurité	18 000.00
	.4				Ingénieur en acoustique	0.00
4					AMENAGEMENT EXTERIEURS	677 000.00
40					Aménagement extérieurs	541 000.00
40	1				chemins basic, éclairage, plantes et végétaux	541 000.00
41					Constructions	65 000.00
41	1				travaux entreprises de maçonnerie	65 000.00
44					Installations	55 000.00
44	3				Installations électriques	48 000.00
44	5				Installations sanitaires - arrosage	7 000.00
45					Cond.racc. Réseau (intérieur parcelle)	16 000.00
45	5				introduction eau & gaz	16 000.00
5					FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTE	1 550 000.00
51					Autorisations, taxes	860 000.00
51	1				Autorisations, gabarits, taxes	416 000.00
	.1				Emoluments administratif	9 000.00
	.2				Autorisations, gabarits	22 000.00
	.3				Taxe d'équipement	385 000.00

1703 EPA - EPALINGES

CLE - Coopérative du Logement Epalinges

Date : 16.01.19

Tous prix en ttc

Devis Estimatif ± 15%

Légende :

estimation maçonnerie BA par analogie et volume comparé
estimation par analogie et équipements comparés - Chauffage_Ventilation
estimation par analogie et équipements comparés - Electricité
estimation par analogie et équipements comparés - Sanitaire

1	2	3	4	5	Libellé - Légende	Prix TTC
51	2				Taxes de raccordements	414 000.00
	.0				Taxe d'écoulement	190 000.00
	.1				Electricité	95 000.00
	.2				Télécommunication + Médias	10 000.00
	.3				Gaz	21 000.00
	.4				Eau	98 000.00
51	9				Consommation d'énergie	30 000.00
52					Echantillons, maquettes, reproductions, documents	30 000.00
52	1				Echantillons essais de matériaux	15 000.00
52	4				Reproduction de documents, tirages, hélios	15 000.00
53					Assurances	38 000.00
53	1				Assurances pour travaux en cours	38 000.00
54					Financement dès le début des travaux	343 000.00
54	1				Cons. Hypothèques s/immeuble	60 000.00
54	2				Int. Crédit construction frais banque	233 000.00
56	0				Mise en valeur	50 000.00
55					Prestations du maître ouvrage	254 000.00
55	1				Prorata maître de l'ouvrage	254 000.00
56					Autres frais secondaires	25 000.00
56	1				Surveillance par des tiers	10 000.00
56	5				Bouquet, inauguration	5 000.00
56	8				Panneaux publicitaires	10 000.00

Montant total TTC 17 900 000.00

RECAPITULATIF COÛTS TOTAL

			ttc
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	3.67%	656 500.00
2	BÂTIMENT	83.89%	15 016 500.00
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	3.78%	677 000.00
5	FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTE	8.66%	1 550 000.00
	TOTAL	100.00%	17 900 000.00

Plus-value estimative sur variante "Commune Epalinges"

			530 000.00
2	22 6	Façade ventilée avec bardage bois	+ 390 000.00
2	24 2	Chauffage à Pellets	+ 125 000.00
5		Frais secondaires ± 2.5%	+ 15 000.00

RECAPITULATIF COÛTS TOTAL variante "Commune Epalinges"

			ttc
1	TRAVAUX PREPARATOIRES	3.56%	656 500.00
2	BÂTIMENT	84.27%	15 531 500.00
4	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	3.67%	677 000.00
5	FRAIS SECONDAIRES ET COMPTES D'ATTENTE	8.49%	1 565 000.00
	TOTAL	100.00%	18 430 000.00

ESTIMATION SOMMAIRE DU COUT DE REALISATION ET REVENU LOCATIF
V7 - dossier pour préavis Municipal / 16.01.2019
1 - Coût de réalisation par CFC (TTC)

				TTC
0	Terrain (DDP gratuite)			0.00
1	Travaux préparatoires			656'500.00
2	Batiments			15'016'500.00
3	Equipements d'exploitation			0.00
4	Aménagements extérieurs			677'000.00
5	Frais secondaires (yc frais sur terrain)			1'550'000.00
	Coût de réalisation yc frais sur terrain TTC			17'900'000.00

2 - Répartition des coût, sans terrain (immeuble - parking- autres espaces)

Données de base			
Surface de la parcelle	m2	5'574.00	
Total des surfaces nettes logements et autres	m2	3'148.51	
Surface logements protégés (yc salle communautaire)	m2	1'394.28	
Surface des logements subventionnés	m2	1'519.30	
Total des autres surfaces (local commun-bureau et Commune)	m2	234.93	
Total Cube SIA 416	m3	20'699.97	
Cube SIA hors-sol	m3	13'953.95	
Cube SIA sous-sols	m3	2'472.95	
Cube SI hors-sol et sous-sol	m3	16'426.90	
Cube SIA parking	m3	4'273.07	
Coût de réalisation	CHF	17'900'000.00	
Coût total de réalisation du parking (int. et ext.)	CHF	1'635'000.00	
Coût de réalisation sans parking	CHF	16'265'000.00	
Prix au m2 net (sans parking) logements et autres surfaces	CHF	5'165.94	
Prix au m3 CFC 2 (batiments et parking) sans excavation	m3	725.44	

Parking			CHF 1'635'000.00
Nombre de places intérieures	nb	25.00	
Prix de la places	CHF	60'000.00	
Places extérieures	nb	9.00	
Prix de la place	CHF	15'000.00	

Autres espaces			CHF 1'213'634.06
Total des surfaces nettes	m2	234.93	
Prix au m2	CHF	5'165.94	

Logements subventionnés			CHF 7'848'606.01
Total des surfaces nettes	m2	1'519.30	
Prix au m2	CHF	5'165.94	

Logements protégés (yc espace commun)			CHF 7'202'760.85
Total des surfaces nettes	m2	1'394.28	
Prix au m2		5'165.94	

Total réalisation sans terrain			CHF 17'900'000.00
---------------------------------------	--	--	-------------------

Détail des loyers mensuels

Logements subventionnés (surface moyenne)	nbre	surf.	loyer mensuel	rev. annuel	10% subv	Loyer abaissé
2pces	2.00	53.20	1'075.26	25'806.33	107.53	967.74
3pces	4.00	70.50	1'424.93	68'396.47	142.49	1'282.43
3 pces	11.00	77.20	1'560.35	205'965.54	156.03	1'404.31
4 pces	3.00	93.80	1'895.86	68'250.95	189.59	1'706.27
		1'519.00		368'419.29		

Logements protégés (surface moyenne)

2 pces yc espace commun 87.74 m2	22.00	63.38	1'320.03	348'486.86		
		1'394.36		348'486.86		

Loyer des autres surfaces

Bureau		32.73	722.79	8'673.45		
Surface CAT - EMS " la Girarde"		202.20	4'465.25	53'583.00		
		234.93		62'256.45		

Parking				
Parking intérieur	25		170.00	51'000.00
Places extérieures	9		70.00	7'560.00
				58'560.00
Total revenu locatif				837'722.60 4.68%

Financement

Total du financement	CHF	17'900'000.00	
Capital propre (caisses de pension -entrepreneurs, privés, etc)	CHF	1'790'000.00	10.00%
Prêts canton sur logements protégés	CHF	1'000'000.00	5.59%
Hypothèque	CHF	15'110'000.00	84.41%
		17'900'000.00	100.00%

Cautionnement canton sur hypothèque logements subv.	CHF		1'000'000.00
Cautionnement Commune sur hypothèque logements subv. et locaux	CHF		1'600'000.00
Garantie Canton sur prêt LP	CHF		1'000'000.00
Total des prêts accordés	CHF	16'110'000.00	
Total des garanties sur prêts	CHF		3'600'000.00 22.35%

Hypothèque sans garantie % 67.65%