

Forum vaudois du logement

PPP, exemple d'un projet réussi

Jeudi 13 octobre 2016

Alain Lapaire

Directeur Division immobilier



Caroline 9 | Case postale 288 | CH-1001 Lausanne
Tél. 021 348 21 11 | www.retraitespopulaires.ch | [f](#) retraitespopulaires | [t](#) retraitespop



Table des matières

- Mission de Retraites Populaires
- Division immobilier
 - Mission et rôle
 - Chiffres-clés
- Projets
 - Hôtel des patients
 - Les Balcons du Mont
 - Métamorphose, Les Plaines du Loup
- Conclusion



Mission de Retraites Populaires



Mission de Retraites Populaires

- Institution publique sans but lucratif, Retraites Populaires est un acteur majeur de l'assurance vie dans le canton de Vaud et de la prévoyance professionnelle en Suisse romande.
- Retraites Populaires a pour mission de faciliter l'accès de ses produits et services de prévoyance à l'ensemble de la population et d'en maîtriser les engagements à long terme.
- A rendement / risque égal, les investissements dans l'économie locale sont privilégiés.





Division immobilier



Organigramme de la Division immobilier

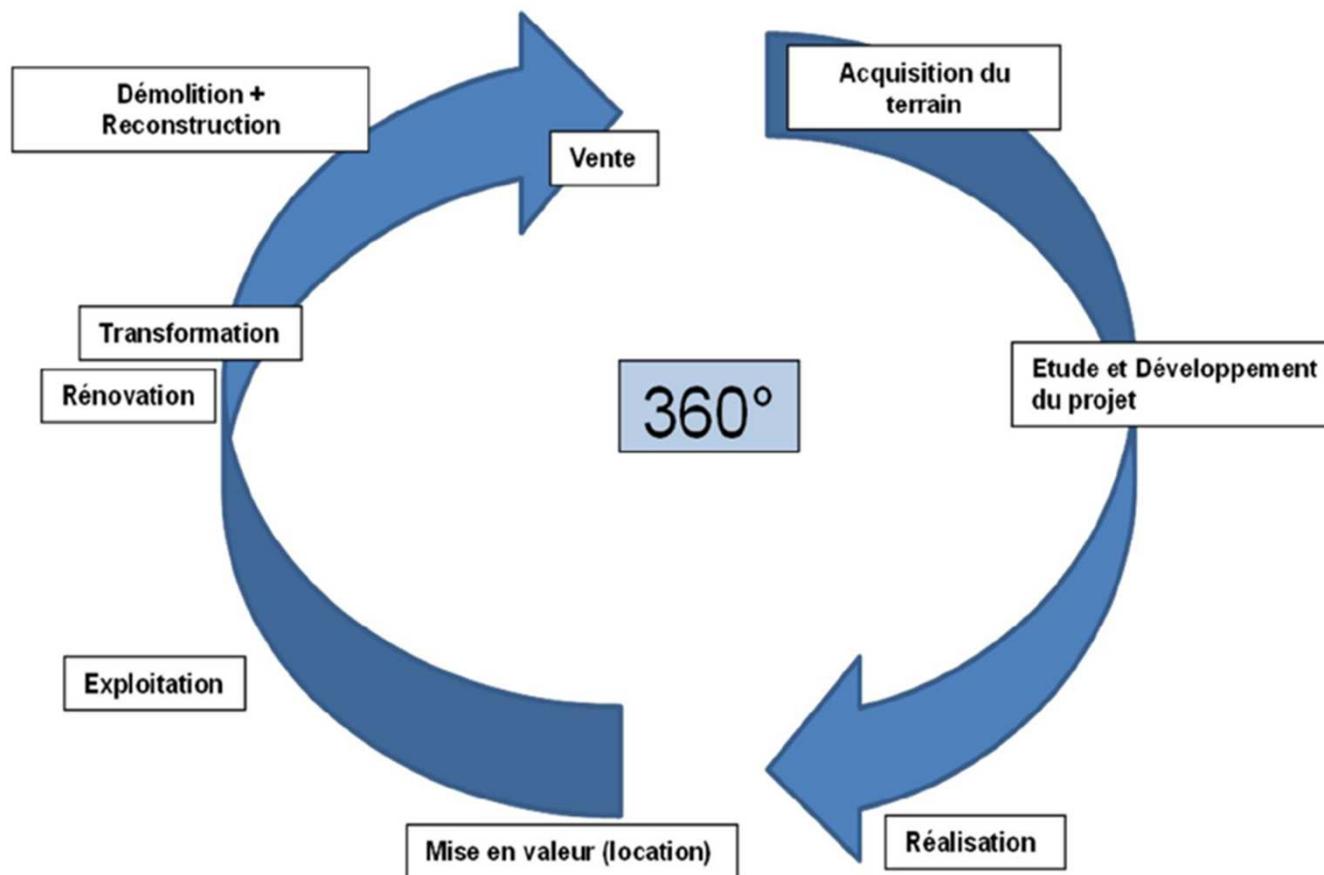


Mission de la Division immobilier

- Garantir la rentabilité des fonds investis
- Valoriser des portefeuilles immobiliers exigeant une gestion performante et professionnelle
- Tendre à atteindre l'objectif d'allocation de la classe d'actif par des acquisitions et réalisations
- Maintenir un rapport prix / prestation compétitif
- Offrir à la classe moyenne du canton des logements à loyer abordable
- Assurer une gestion de proximité par une collaboration étroite avec un réseau de régies privées
- Veiller à entretenir des rapports adéquats et équilibrés avec ses partenaires, mandataires, entreprises



Rôle de la Division immobilier



Chiffres-clés

Immobilier et location 30 juin 2016

	 Retraites Populaires	 cpev CAISSE DE PENSIONS DE L'ÉTAT DE VAUD	 cip caisse intercommunale de pensions	 Profelia. Fondation de prévoyance Vorsorgestiftung	Total
Immeubles	149	260	94	8	511
Logements	3 200	7 500	1 900	70	13 000
Stationnements	3 800	7 700	2 500	85	14 000
Surfaces commerciales (en m ²)	47 000	71 000	24 000	175	141 000
Etat locatif (CHF mios)	65	134	38	1	238
Valeur au bilan (CHF mios)	1 160	2 230	646	24	4 060

Hôtel des patients - PPP, un exemple de projet réussi



Hôtel des patients, Lausanne

Ouverture du 1^{er} Hôtel des patients en Suisse, en automne 2016



Hôtel des patients, Lausanne

Ouverture du 1^{er} Hôtel des patients en Suisse, en automne 2016



vue hall d'entrée réception

Les Balcons du Mont - PPP ...



Les Balcons du Mont, Le Mont-sur-Lausanne



Les Balcons du Mont, Le Mont-sur-Lausanne



128 logements
2'749 m² de surfaces commerciales
194 places de stationnement

Une tour emblématique



Les Balcons du Mont, Le Mont-sur-Lausanne



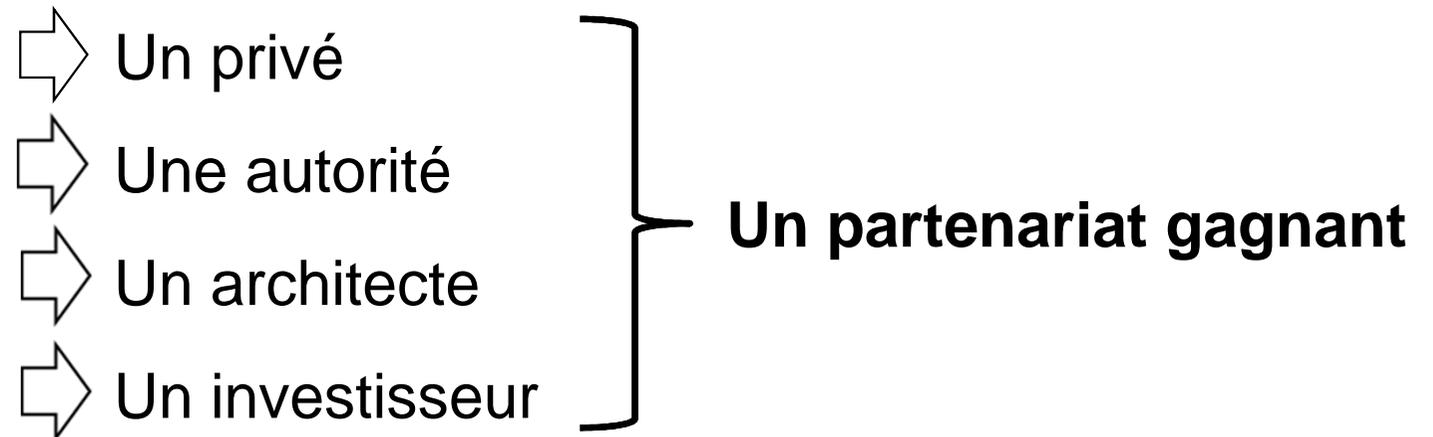
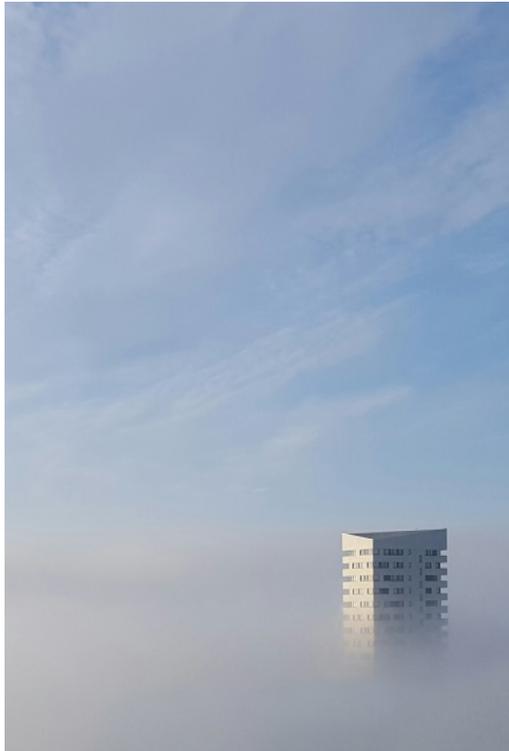
Entrée des
locataires
au
printemps
2016



Une réalisation labellisée «Minergie»



Les Balcons du Mont, Le Mont-sur-Lausanne



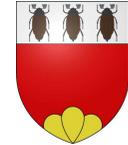
**Les clés du succès : un quatuor raisonnable,
engagé et responsable**

Les Balcons du Mont, Le Mont-sur-Lausanne

Le **propriétaire privé** met à disposition son terrain sous la forme d'un droit de superficie (DDP)



Les Balcons du Mont, Le Mont-sur-Lausanne



La **Commune du Mont-sur-Lausanne** adhère et soutient le projet qui va donner un élan particulier au quartier

- ✓ La Municipalité donne son accord
- ✓ Le Service technique et l'urbaniste communal soutiennent le projet
- ✓ Les Services cantonaux concernés le valident
- ✓ Le projet mis à l'enquête ne suscite aucune opposition



Les Balcons du Mont, Le Mont-sur-Lausanne

CCHE

Le **bureau d'architecture CCHE Lausanne SA** qui, de la planification à l'exécution, va œuvrer pour offrir ce formidable résultat

- ✓ Un bureau comptant une équipe d'environ 160 collaborateurs
- ✓ Un réseau de clients étendu et varié
- ✓ Un développement de synergies et des conseils sur mesure
- ✓ Plusieurs projets en cours de développement en partenariat, dont « Les Uttins », à Crissier



Les Balcons du Mont, Le Mont-sur-Lausanne

L'investisseur et maître de l'ouvrage, Retraites Populaires,

- ✓ La gestion d'un parc immobilier de près de 13'000 logements
- ✓ Une expérience et un savoir-faire reconnus
- ✓ Une structure multidisciplinaire :
acquisition – réalisation – mise en valeur – exploitation
- ✓ Une gestion de proximité



Les Balcons du Mont, Le Mont-sur-Lausanne

- ✓ Une participation à la réduction de la pénurie de logements
- ✓ Des loyers abordables et des appartements attractifs, de qualité et adaptés tant pour les jeunes que pour les familles ou les seniors
- ✓ Un panel de services de proximité (garderie – restaurant – kiosque – boucherie/charcuterie/traiteur – supermarché – autres)
- ✓ Une contribution à l'économie vaudoise de la construction



Les Balcons du Mont, Le Mont-sur-Lausanne

Un succès : une récompense

- ✓ Pour la meilleure réalisation immobilière de Suisse romande dans le domaine du logement, décerné par le magazine économique «Bilan»



Les Balcons du Mont, Le Mont-sur-Lausanne

Quelques données chiffrées

.....
Réalisation : 2013 – 2016
.....

.....
Coût : CHF 56 mios
.....

.....
Etat locatif : CHF 4 mios
.....

.....
Terrain : 12'000 m²
.....

.....
SPB : 17'500 m²
.....



Les Balcons du Mont, Le Mont-sur-Lausanne

Quelques données chiffrées

Des loyers abordables et raisonnables tenant compte :

- ✓ de l'étage
- ✓ de l'orientation
- ✓ des finitions

Loyer moyen
CHF 260.-/m²/an

	2 ^{1/2}	3 ^{1/2}	4 ^{1/2}
17^e étage	1 680	2 280	2 680
m ²	66	88	109
CHF/m ²	305	310	295
Moyen	1 425	1 995	2 365
CHF/m ²	260	273	260
1^{er} étage	1 200	1 700	2 070
m ²	66	88	109
CHF/m ²	218	231	227

Les Balcons du Mont, Le Mont-sur-Lausanne

Maillefer

un quartier en pleine expansion, une densification réussie

- ✓ Fin 2009 environ 300 logements réalisés par la Société Coopérative d'Habitation Lausanne (SCHL)
- ✓ Courant 2016 128 logements et des commerces mis en location par Retraites Populaires



Les Balcons du Mont, Le Mont-sur-Lausanne

Maillefer : un quartier en pleine expansion, 3ème étape

- ✓ Horizon 2017-2019, : réalisation de 105 nouveaux appartements par les deux mêmes entités.



Les Balcons du Mont, Le Mont-sur-Lausanne

Maillefer : Bugnon D



Entrée des
locataires au
1^{er} trimestre 2019



Les Balcons du Mont, Le Mont-sur-Lausanne

Maillefer : Bugnon D



Part de Retraites populaires

50 logements :

- 8 x 1,5 pièces
- 9 x 2,5 pièces
- 20 x 3,5 pièces
- 12 x 4,5 pièces
- 1 x 5,5 pièces

55 places de stationnement



Conclusion

PPP, exemple d'un projet réussi

- Un **P**artenariat
- Entre un **P**rivé
- Et une Institution **P**ublique, Retraites Populaires en tant qu'investisseur

Résultat

- ✓ des logements supplémentaires sur le marché
- ✓ à des loyers abordables



Métamorphose - Les Plaines du Loup, Lausanne

PPP, un nouveau projet



Métamorphoses - Les Plaines-du-loup, Lausanne

Part attribuée à Retraites Populaires et ses mandants



- Logements marché « libre » 39
- Logements régulés 20
- Surfaces commerciales 1'500 m²



Conclusion





Merci de votre attention

