

FORUM
VAUDOIS DU
LOGEMENT
2014

SVLM

Atelier 3

Quel rôle pour la **S**ociété **v**audoise pour la
création de **l**ogements à loyers **m**odérés SA ?

27 juin 2014

Thèmes abordés

Présentation de la SVLM

- Création
- Buts
- Fonctionnement
- Financement

Réalisations

Projets en cours

Thèmes abordés

Réalisation d'un PPA/PQ

Indice foncier

Loyers modérés ?

Les nouvelles missions de la SVLM

Questions/réponses

La SVLM ?

SVLM

LOI
sur le logement
(LL)

840.11

du 9 septembre 1975

Art. 16

¹ Le Conseil d'Etat crée une institution dotée de la personnalité juridique ayant les tâches suivantes:

1. acquérir des terrains qui doivent servir à la création d'infrastructures et à l'édification de logements essentiellement à loyers modérés;
2. préparer ces terrains à leur destination finale, notamment par l'étude de plans d'extension ou de plans de quartier et la création de l'équipement et des raccordements nécessaires;
3. céder ces terrains à des communes, sociétés ou fondations sans but lucratif, sociétés anonymes à actions exclusivement nominatives, ou particuliers, essentiellement pour la réalisation de logements à loyers modérés; cette cession sera faite de préférence sous forme de droit de superficie, moyennant des garanties de longue durée quant à leur affectation selon les dispositions prévues aux articles 18 à 21;
4. acquérir exceptionnellement des immeubles bâtis en vue de les céder selon les principes mentionnés au chiffre 3;
5. si l'intérêt public le requiert, construire exceptionnellement des immeubles et les céder selon les principes mentionnés au chiffre 3 ci-dessus;
6. gérer les immeubles qui n'ont pu être cédés;
7. favoriser la création et le développement de sociétés construisant sans but lucratif, notamment par des prêts sous forme de terrains ou de financement des premières études, et coordonner leur action;
8. assumer toutes autres tâches de préparation de terrains ou de constructions d'utilité publique que le Conseil d'Etat lui confiera.

La SVLM, ses buts ?

Acquérir des terrains

Auprès de Communes, propriétaires privés, institutions, etc.

Légaliser ces terrains

Réalisation d'un PPA / PQ

Démolition

Changement d'affectation

Equipements

Céder ces terrains

Communes, coopératives, MOUP

Vente ou DDP

La SVLM, son fonctionnement?

Un Conseil d'administration

9 membres

Président

Vice-président

7 administrateurs

Un secrétaire général

Un secrétariat

EPT = 115 %

1 Séance du Conseil d'administration trimestrielle

1 Assemblée générale annuelle

La SVLM, son financement ?

Subvention annuelle cantonale

Pour l'acquisition de terrains et leur développement ?

Ligne de crédit ouverte auprès de la BCV

Emprunts et cautionnements auprès de l'Etat

La SVLM, ses réalisations



Quartier de Pré-Fontaine à Crissier

La SVLM, ses réalisations

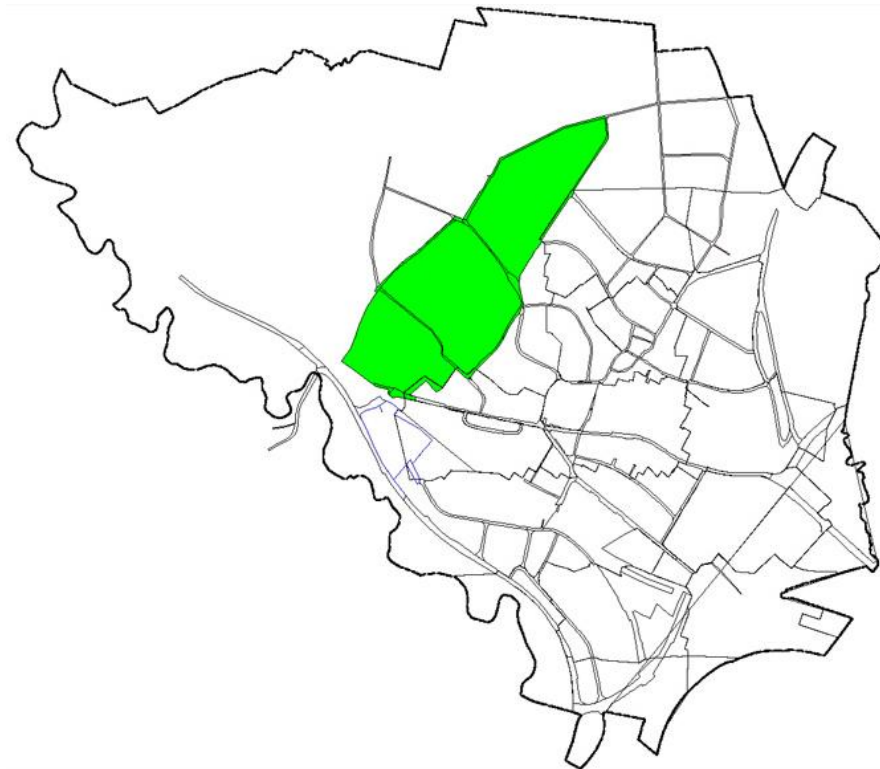
SVLM

Objets	Dates des opérations	Surface des biens-fonds m ²	Réalisateurs des projets de constructions	Nombre de bâtiments construits	Nombre de logements réalisés
BUSSIGNY En Jordil	1983	9'030	SCHL	2	60
CRISSIER Marcolet - Pré-Fontaine	1983 - 2005	78'321	SVLM	33	420
JOXTENS-M. et RENENS Mont-Robert	1984	33'540	Tiers	6	25
BAVOIS Cache-Bolin	2003	8'863	Agence immobilière du Léman	4	24
MONTREUX Chailly	2003	2'086	SC Logacop	1	19
VEVEY Rue du Nord 12	2006	826	SC Les Foncières	1	16
RENENS PQ 34 ex-AISA / Croisée	2006	10'833	SCI Logacop	5	139
TOTAUX DES PROJETS REALISES				47	703

La SVLM, ses projets en cours

Bussigny-près-Lausanne

SVLM



La SVLM, ses projets en cours

SVLM



La SVLM, ses projets en cours

Bussigny – PPA Ouest

Périmètre de 370'000 m²

Logements / maisons individuelles

Un collège avec des salles de gym

Un EMS et des appartements protégés

Commerces et des activités économiques

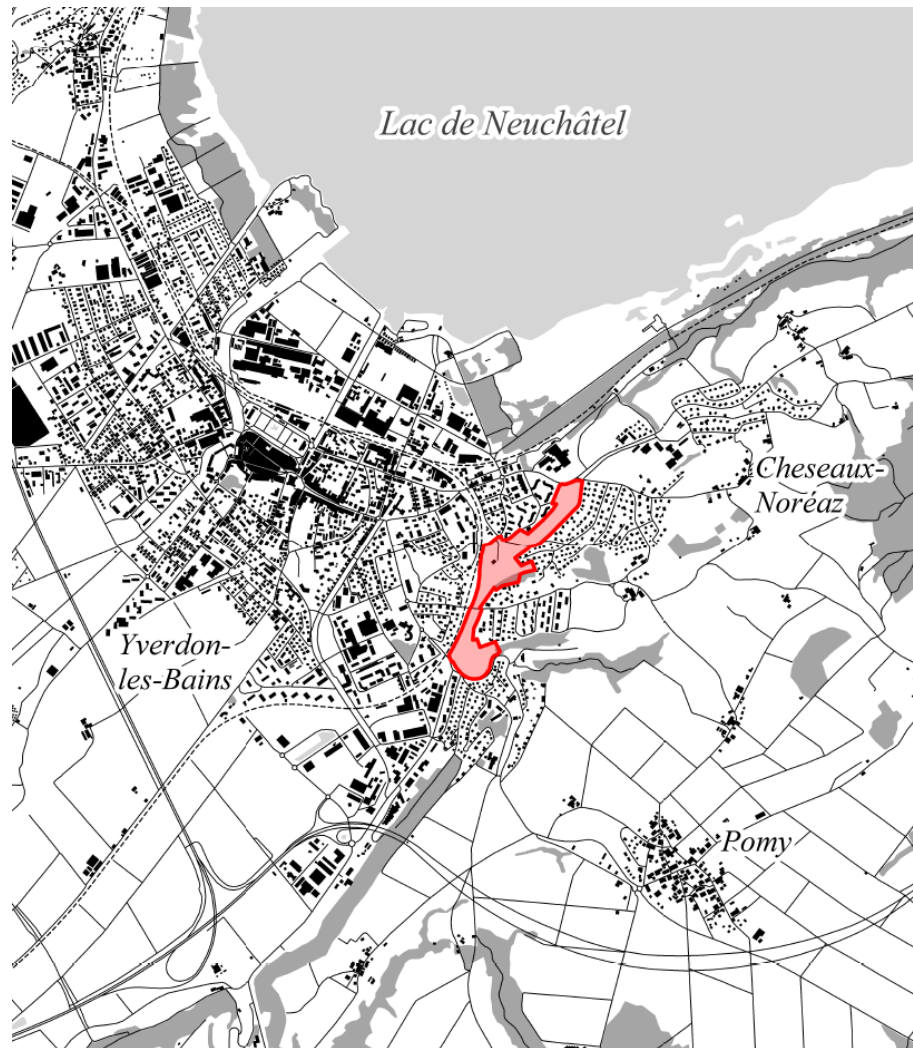
Etat de Vaud par la SVLM => 47'000 m²

200 logements dont 3/5^{ème} subventionnés

La SVLM, ses projets en cours

Yverdon

PPA Coteau est



SVLM

La SVLM, ses projets en cours

Yverdon

PPA Coteau est

SVLM



La SVLM, ses projets en cours

Yverdon – PPA Coteau est

Périmètre de 138'000 m²

1200 habitants / 150 emplois

Logements

Logements étudiants

Commerces et des activités économiques

SVLM => 40'000 m²

~ 220 logements (modérés, libres, étudiants)

La SVLM, ses projets en cours

Grandson - PPA Bellevue



SVLM

La SVLM, ses projets en cours

Grandson - PPA Bellevue

SVLM



La SVLM, ses projets en cours

Grandson – PPA Bellevue

Périmètre de $\sim 110'000 \text{ m}^2$

Logements

Logements protégés

Activités économiques tertiaires

SVLM => $\sim 23'000 \text{ m}^2$

logements (modérés, libres)

Réalisation d'un PPA/PQ

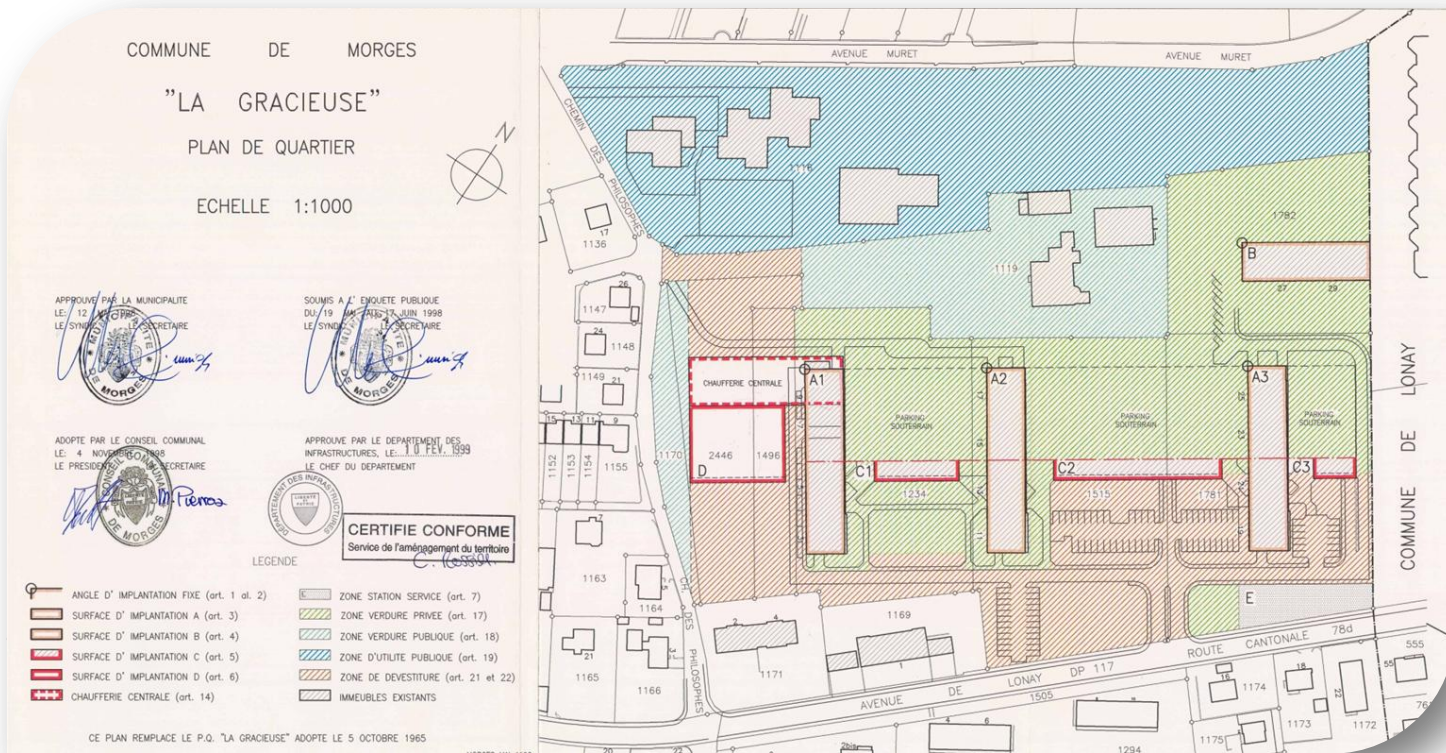
Plan général d'affectation (PGA) :
ensemble du territoire d'une ou plusieurs communes

Plan partiel d'affectation (PPA) :
portion du territoire d'une ou plusieurs communes

Plan d'affectation cantonal (PAC) :
élaboration par le canton en lieu et place de la commune

Plan de quartier (PQ) :
portion du territoire délimité par des voies, des éléments construits ou naturels

PQ - Plan de quartier



Qu'est-ce qu'un PPA ?

Son but ?

- Régler l'affectation
- La mesure de l'utilisation du sol
- Les conditions de constructions
- Fixe le degré de sensibilité au bruit

Sa forme ?

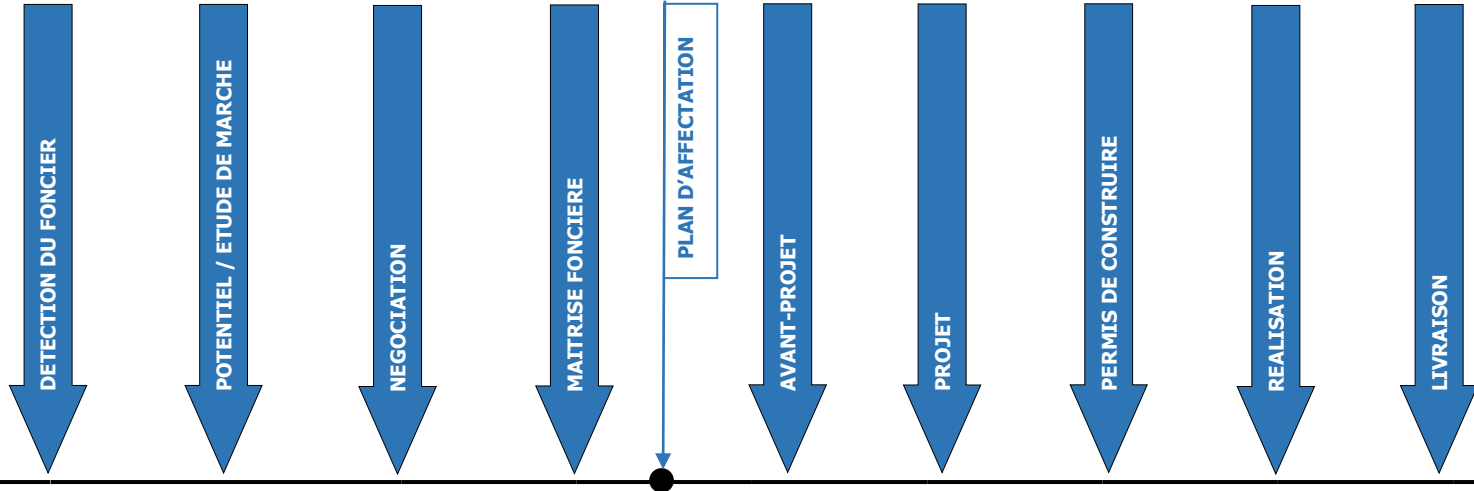
- Un plan et un règlement
- Le numéro des parcelles et le nom des propriétaires



Réalisation d'un PPA/PQ

La vie d'un projet immobilier

SVLM



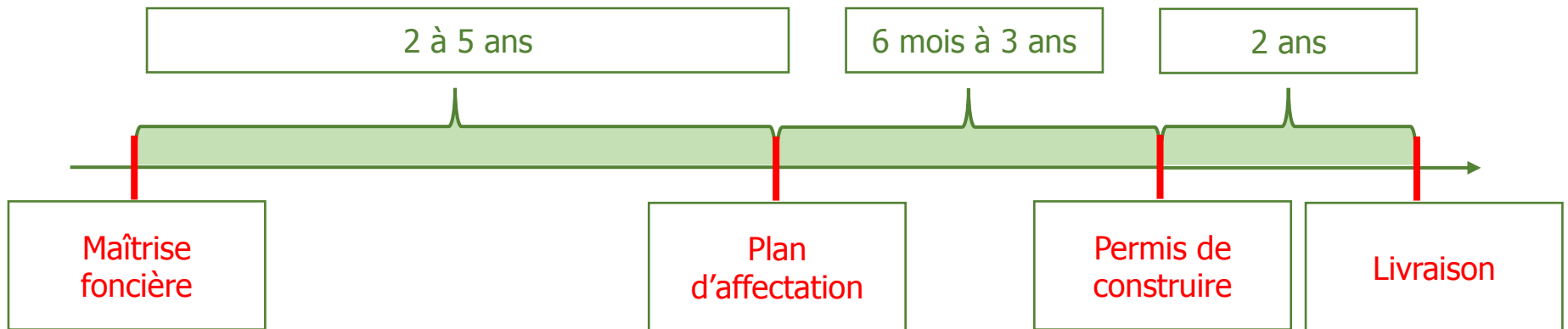
2014

2018
à
...plus

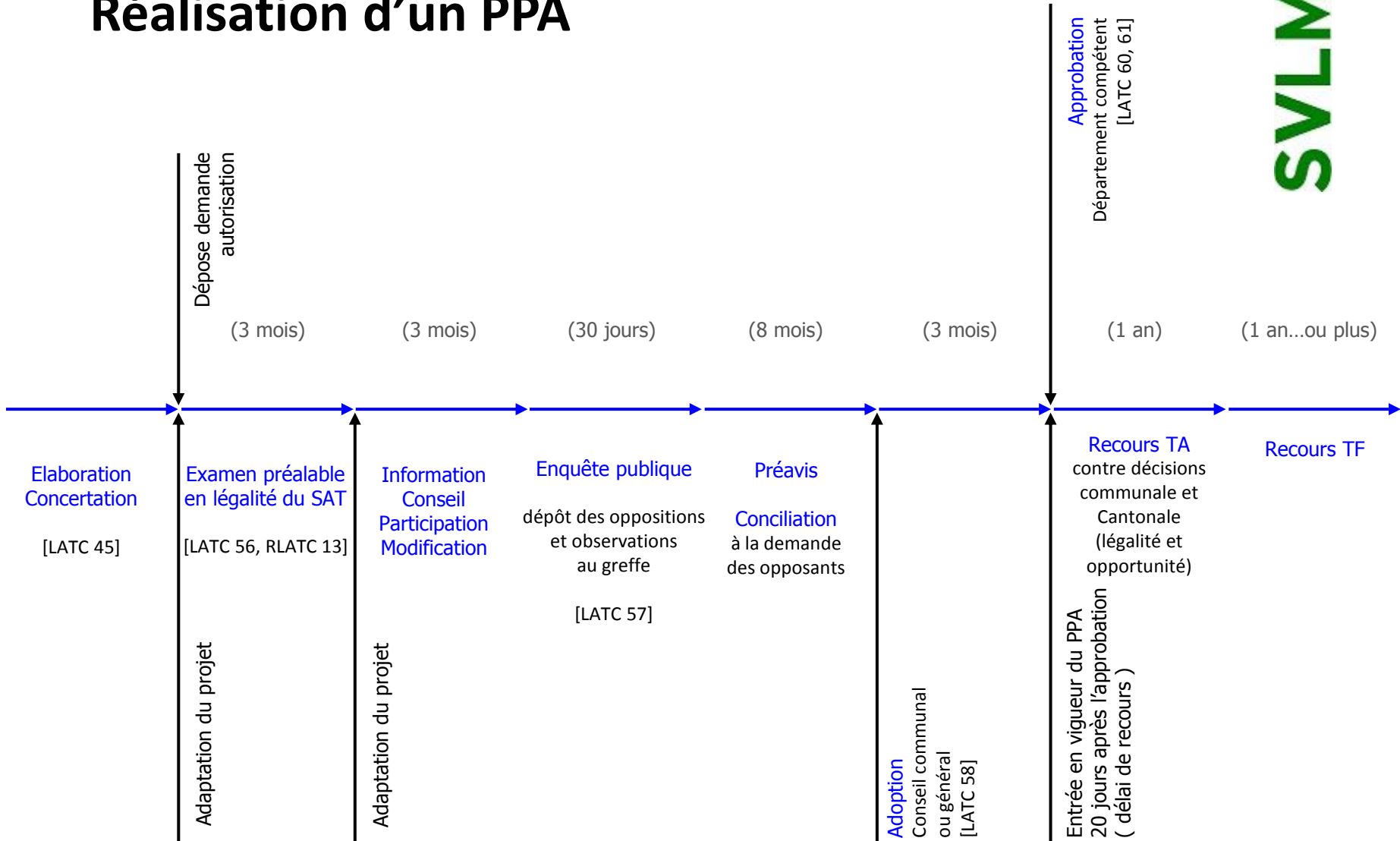
Réalisation d'un PPA/PQ

La vie d'un projet immobilier

SVLM



Réalisation d'un PPA



SVLM

L'indice foncier

SVLM

Quelle incidence sur le loyer ?

L'indice foncier

Types de logement	Ratios/taux	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
		54 m ²	74 m ²	90 m ²	110 m ²
Prix du terrain	18%	47'415 .-	64'976 .-	79'024 .-	96'585 .-
Coût de construction et frais (4'000.-/m ² en moyenne CFC 1 - 5)	82%	216'000 .-	296'000 .-	360'000 .-	440'000 .-
Prix de revient	100%	263'415 .-	360'976 .-	439'024 .-	536'585 .-
Fonds propres	20%	52'683 .-	72'195 .-	87'805 .-	107'317 .-
Hypothèques	80%	210'732 .-	288'780 .-	351'220 .-	429'268 .-
Rendement sur FP	3.00%	1'580 .-	2'166 .-	2'634 .-	3'220 .-
Intérêts hypothèques	2.00%	4'215 .-	5'776 .-	7'024 .-	8'585 .-
Amortissement	1.00%	2'107 .-	2'888 .-	3'512 .-	4'293 .-
Frais généraux	1.70%	4'478 .-	6'137 .-	7'463 .-	9'122 .-
	4.70%	12'380 .-	16'966 .-	20'634 .-	25'220 .-
Loyer mensuel couvrant intégralement les charges		1'032 .-	1'414 .-	1'720 .-	2'102 .-

IUS :	0.8	67.5 m ²
		702 .-/m²

L'indice foncier

SVLM

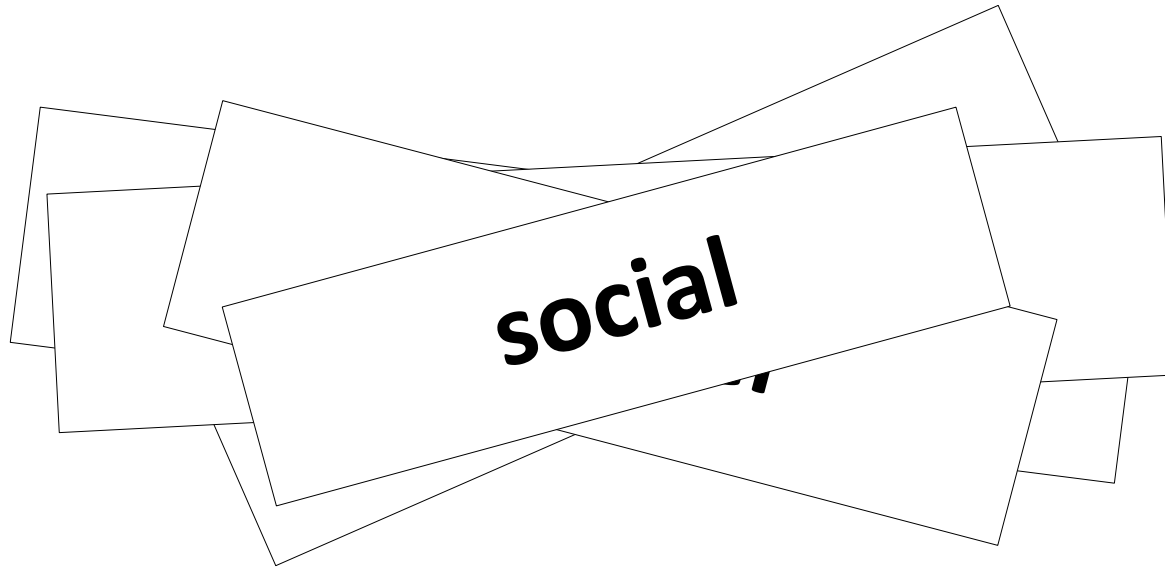
Types de logement	Ratios/taux	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
		54 m ²	74 m ²	90 m ²	110 m ²
Prix du terrain	24%	68'211 .-	93'474 .-	113'684 .-	138'947 .-
Coût de construction et frais (4'000.-/m ² en moyenne CFC 1 - 5)	76%	216'000 .-	296'000 .-	360'000 .-	440'000 .-
Prix de revient	100%	284'211 .-	389'474 .-	473'684 .-	578'947 .-
Fonds propres	20%	56'842 .-	77'895 .-	94'737 .-	115'789 .-
Hypothèques	80%	227'368 .-	311'579 .-	378'947 .-	463'158 .-
Rendement sur FP	3.00%	1'705 .-	2'337 .-	2'842 .-	3'474 .-
Intérêts hypothèques	2.00%	4'547 .-	6'232 .-	7'579 .-	9'263 .-
Amortissement	1.00%	2'274 .-	3'116 .-	3'789 .-	4'632 .-
Frais généraux	1.70%	4'832 .-	6'621 .-	8'053 .-	9'842 .-
	4.70%	13'358 .-	18'305 .-	22'263 .-	27'211 .-
Loyer mensuel couvrant intégralement les charges		1'113 .-	1'525 .-	1'855 .-	2'268 .-

IUS :	0.8	67.5 m ²
		1'011 .-/m²

Loyer + 8 %

Loyers modérés ?

SVLM



Loyers modérés ? Pour qui ?

SVLM



Fortune personnelle :
77'500'000'000 \$

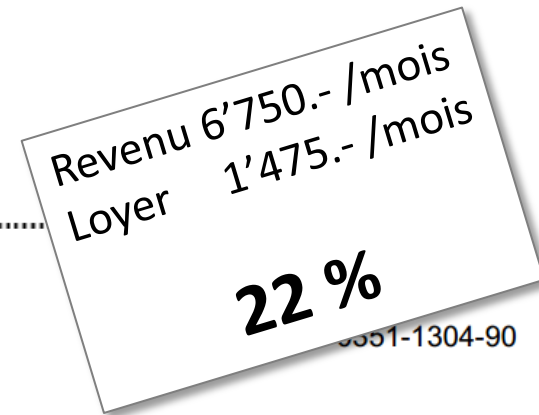


Pour une famille vaudoise ?

Loyers modérés ? Pour qui ?

Communiqué de presse

Embargo: 31.05.2013, 9:15



20 Situation économique et sociale de la population

Enquête sur le budget des ménages 2011

Hausse du revenu disponible

Neuchâtel, 31.05.2013 (OFS) – En 2011, le revenu disponible moyen des ménages se montait en Suisse à 6750 francs par mois. Au cours des dernières années, les ménages ont vu leur revenu augmenter. Depuis 2006, celui-ci s'est accru de 650 francs. Les dépenses pour le logement et l'énergie s'élevaient à 1475 francs, ce qui en fait le principal poste du budget des ménages. Voilà ce qui ressort des résultats de l'enquête 2011 sur le budget des ménages, réalisée par l'Office fédéral de la statistique (OFS).

Loyers modérés ? Pour qui ?



Statistique Vaud

Département des finances
et des relations extérieures

SVLM

Classes de revenu (2)	Contribuables		
	Effectif	En %	En % cumulés
Couples mariés			
1-15 000	933	0.7	0.7
15 001- 20 000	561	0.4	1.1
20 001- 25 000	614	0.5	1.6
25 001- 30 000	785	0.6	2.2
30 001- 35 000	1008	0.8	2.9
35 001- 40 000	1627	1.2	4.1
40 001- 50 000	5266	3.9	8.1
50 001- 60 000	6529	4.9	13.0
60 001- 70 000	7831	5.9	18.9
70 001- 80 000	8902	6.7	25.5
80 001- 90 000	9365	7.0	32.6
90 001-100 000	9585	7.2	39.7
100 001-125 000	21860	16.4	56.1
125 001-150 000	16419	12.3	68.4

Loyer 4 pièces
2'000.-/mois
(25%)
Revenu : 8'000.-
Annuel : 96'000.-

39.7 %

Loyers modérés ? Pour qui ?



Statistique Vaud

Département des finances
et des relations extérieures

SVLM

Classes de revenu (2)	Contribuables		
	Effectif	En %	En % cumulés
Familles monoparentales (4)			
1-15 000	822	3.5	3.5
15 001- 20 000	374	1.6	5.1
20 001- 25 000	431	1.8	6.9
25 001- 30 000	566	2.4	9.3
30 001- 35 000	701	3.0	12.3
35 001- 40 000	916	3.9	16.2
40 001- 50 000	2'400	10.2	26.4
50 001- 60 000	2'865	12.2	38.6
60 001- 70 000	2'905	12.3	50.9
70 001- 80 000	2'336	9.9	60.8
80 001- 90 000	2'034	8.6	69.5
90 001-100 000	1'592	6.8	76.3
100 001-125 000	2'333	9.9	86.2
125 001-150 000	1'301	5.5	91.7

Loyer 4 pièces
2'000.-/mois
(25%)
Revenu : 8'000.-
Annuel : 96'000.-

69.5 %

Loyers modérés ? Pour qui ?



Statistique Vaud

Département des finances
et des relations extérieures

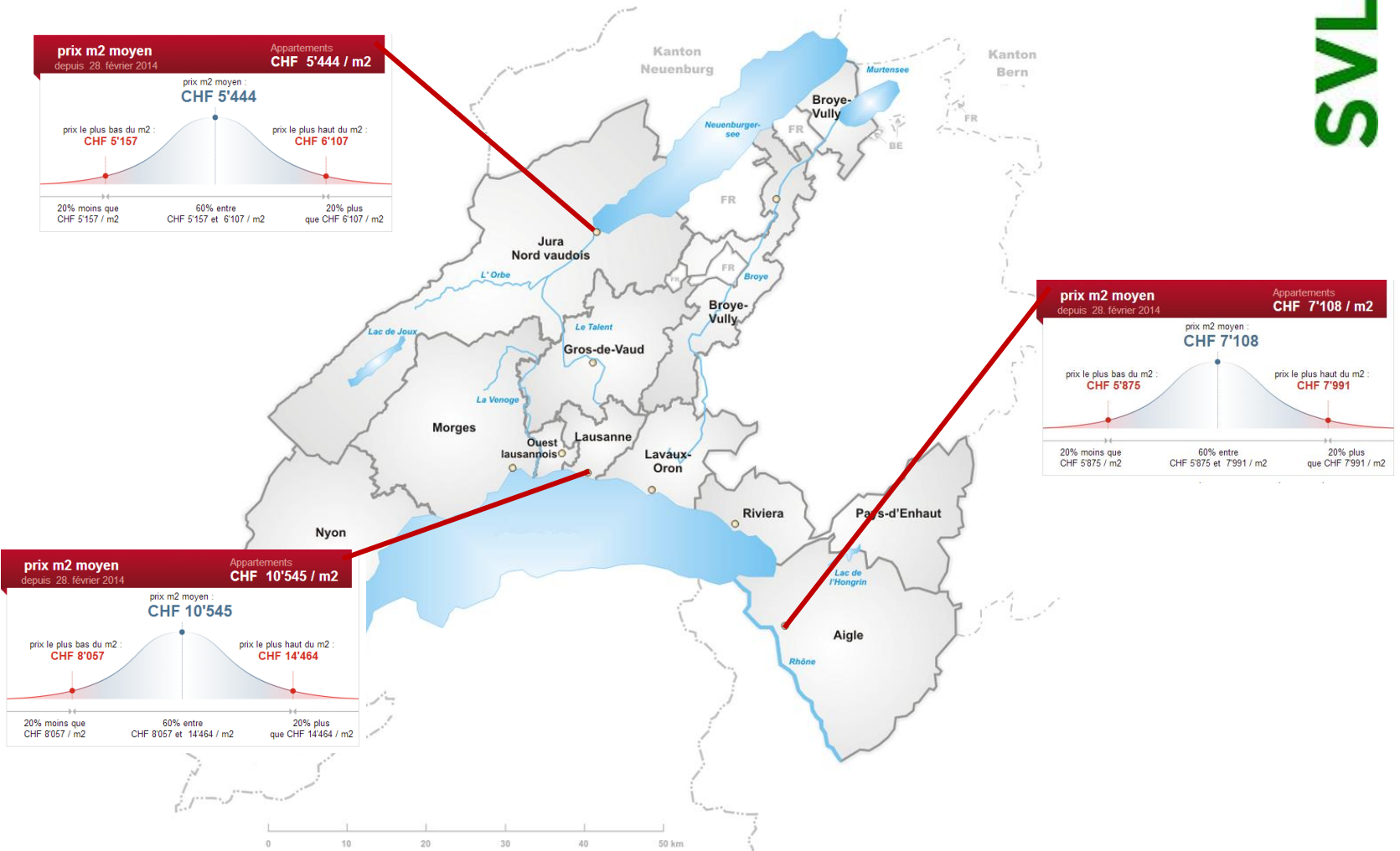
SVLM

Classes de revenu (2)	Contribuables		
	Effectif	En %	En % cumulés
Personnes seules (3)			
1-15 000	16887	9.1	9.1
15 001- 20 000	8962	4.8	14.0
20 001- 25 000	11191	6.0	20.0
25 001- 30 000	11858	6.4	26.4
30 001- 35 000	10028	5.4	31.8
35 001- 40 000	10548	5.7	37.5
40 001- 50 000	22294	12.0	49.6
50 001- 60 000	22809	12.3	61.9
60 001- 70 000	19044	10.3	72.2
70 001- 80 000	13786	7.4	79.6
80 001- 90 000	9565	5.2	84.8
90 001-100 000	6677	3.6	88.4
100 001-125 000	9605	5.2	93.6
125 001-150 000	4685	2.5	96.1

Loyer 3 pièces
1'500.-/mois
(25%)
Revenu : 6'000.-
Annuel : 72'000.-

72.2 %

Loyers modérés ? Partout le même ?



Loyers modérés ?

Vue d'ensemble


Rte d'Yverdon 29
1530 Payerne


Appartement

Nombre de pièces: 4
Etage: 2. Etage
Surface habitable: 80 m²
Disponible: 01.10.2014

Loyer/mois: CHF 1'400.--
Montant net: CHF 1'250.--
Charges: CHF 150.--

Situation

 Plan de situation

 Calcul fiscal

Calcul du trajet pour se rendre au travail

Auto Transp. comm.

[Adresse du lieu de travail]

Calculer le trajet


Transports publics: 800 m
Points d'achat: 400 m
Ecole primaire: 600 m

Équipements

✓ Balcon / Terrasse

Photos



 Agrandir l'image



Description

A louer appartement de 4 pièces au 2ème étage.

Loyers modérés ?

Vue d'ensemble



Av. du Tir-Fédéral 15
1024 Ecublens VD

Appartement

Nombre de pièces: 4
Etage: 1. Etage
Surface habitable: 97 m²
Année de construction: 1987
Disponible: selon accord

Loyer/mois: CHF 2'310.--
Montant net: CHF 1'970.--
Charges: CHF 340.--

Situation

-  Plan de situation
-  Calcul fiscal

Calcul du trajet pour se rendre au travail


Auto Transp. comm.

[Adresse du lieu de travail]

Calculer le trajet

Photos



 Agrandir l'image

Description

Appartement comprenant hall, séjour, salle-à-manger, cuisine agencée, dégagement avec 3 chambres à coucher, salle-de-bain, WC séparé, balcon.

Loyers modérés ?

L'emplacement - Quartier



Loyer des logements selon leur taille, quartiers statistiques lausannois, RFP 2000

	Loyers 4 pièces	
	Obs	Moy-
1-Centre	732	1 290
2-Maupas/Valency	711	1 148
3-Sébeillon/Malley	532	1 194
4-Montoie/Bourdonnette	398	984
5-Montriond/Cour	467	1 305
6-Sous-Gare/Ouchy	807	1 310
7-Montchoisi	209	1 220
8-Florimont/Chissiez	309	1 311
9-Mousquines/Bellevue	136	1 537
10-Vallon/Béthusy	348	1 251
11-Chailly/Rovéréaz	537	1 199
12-Sallaz/Vennes/Séchau	1 031	1 215
13-Sauvabelin	31	1 003
14-Borde/Bellevaux	619	1 019
15-Vinet/Pontaise	408	1 097
16-Bossons/Blécherette	357	1 177
17-Beaulieu/Grey/Boisy	557	1 270

Recensement fédéral de la population - bâtiments et logements, 2000

Les nouvelles missions de la SVLM

« Développeur de logements d'utilité publique »

conseils et appui aux Communes

- appui aux Communes dans leur projet de logements dans les phases initiales (détermination des besoins, du type de logements à réaliser, des pistes possibles)
- conseils pour mettre en œuvre les projets de logement

Les nouvelles missions de la SVLM

« Développeur de logements d'utilité publique »

acquisition / portage de terrains pour les Communes

- acquisition de parcelles auprès de tiers
- portage de terrains pour le compte de Communes (pour préserver les limites d'endettement)
- développement du terrain communal
- sélection du partenaire sous forme de concours (en accord avec la commune en cas de portage)

Les nouvelles missions de la SVLM

« Développeur de logements d'utilité publique »

accompagnement

- appui opérationnel lors de projets de développement de logements (à toutes les phases, sans se substituer à l'architecte ni au MO)
- aide à la mise en place du processus de sélection du partenaire qui va réaliser les logements; au besoin, pilotage opérationnel du processus de sélection

Les nouvelles missions de la SVLM

« Développeur de logements d'utilité publique »

appui au développement des terrains de l'Etat

- cibles: parcelles de petites et moyenne importance
- opérations de mises en valeur
- recherche et sélection de partenaires pour la réalisation de LUP (concours de projets de coopératives)

Merci de votre attention



SVLM