

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.





retraitespopulaires.ch/motiondesign

 Retraites
Populaires

Division immobilier



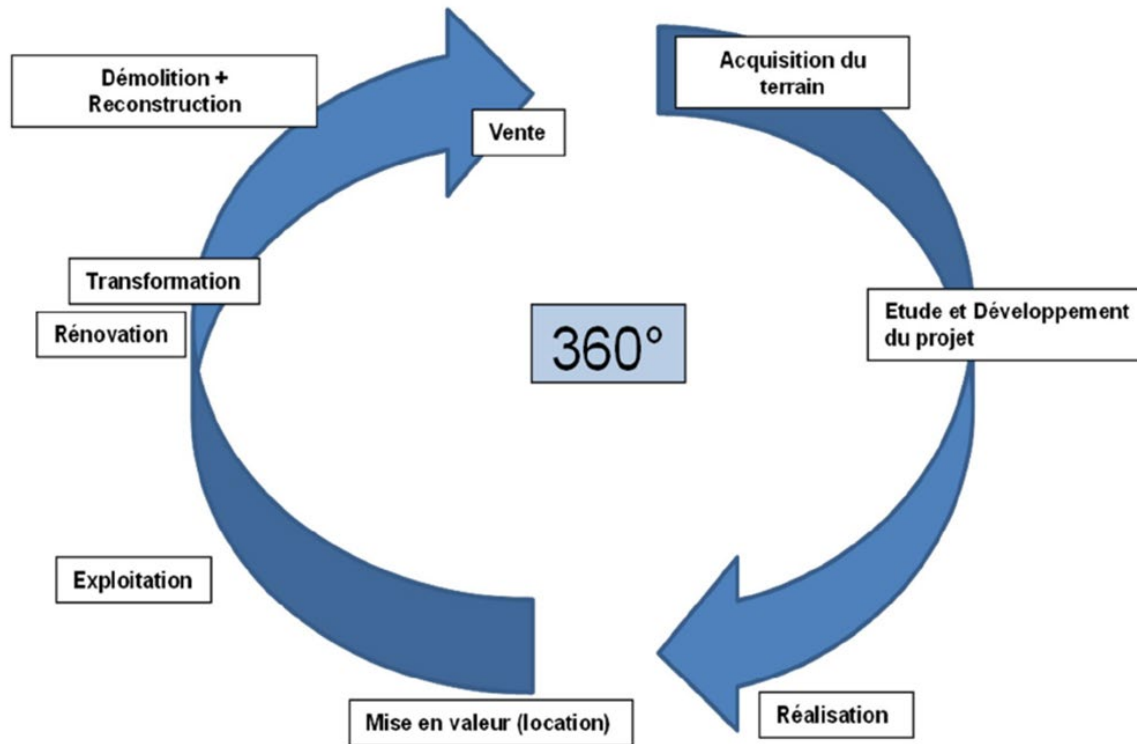
Organigramme de la Division immobilier



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	 CAISSE DE PENSIONS DE L'ÉTAT DE VAUD	 caisse intercommunale de pensions	 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



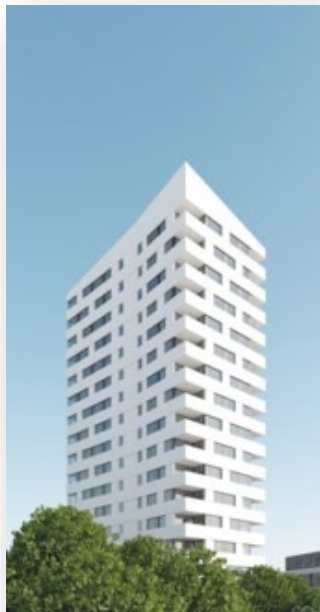
128 logements

2'749 m² de surfaces commerciales

194 places de stationnement

Une tour emblématique

Les Balcons du Mont, Le Mont-sur-Lausanne



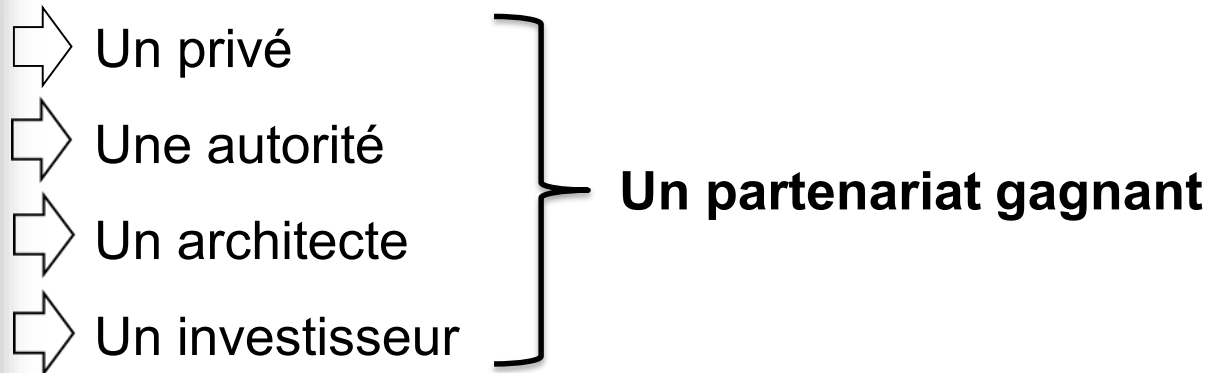
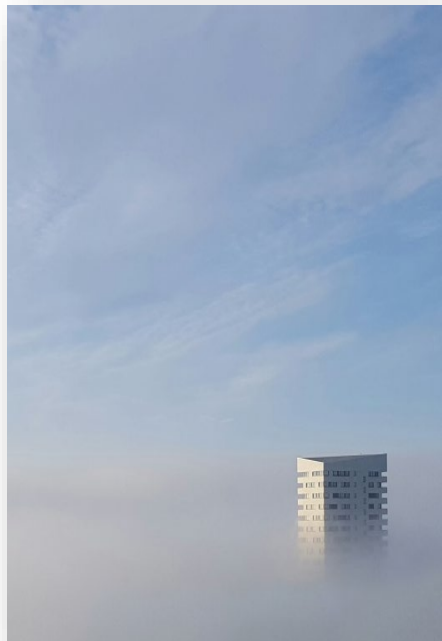
Entrée des
locataires
au
printemps
2016



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

The logo for CCHE, consisting of the letters 'C', 'C', 'H', and 'E' in a stylized, bold font, enclosed in a white rectangular box with a slight shadow.

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



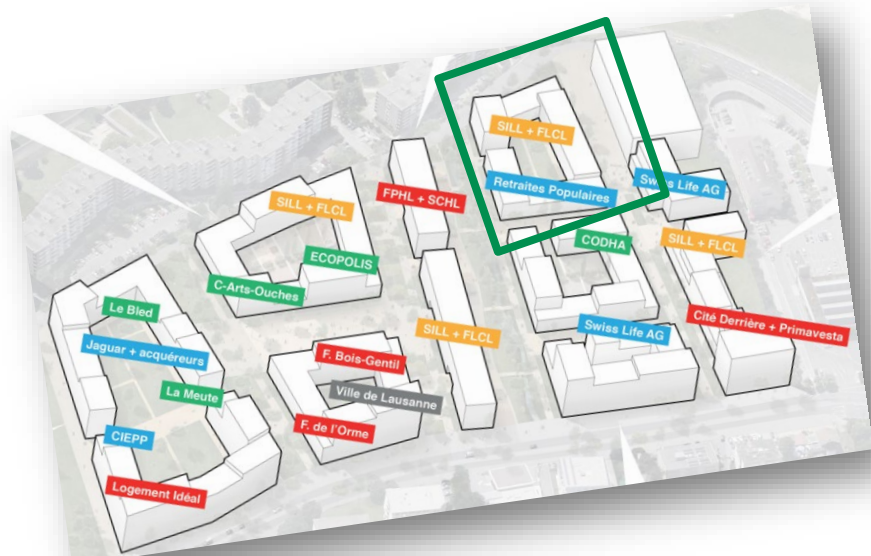
Métamorphose - Les Plaines du Loup, Lausanne

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

