

Présentation de la fondation



«Pour offrir du loyer accessible à la classe moyenne»

Sommaire

- **Une solution innovante à un enjeu sociétal**
 - Un positionnement clair et une implication responsable de l'ensemble des acteurs reposant sur des valeurs essentielles

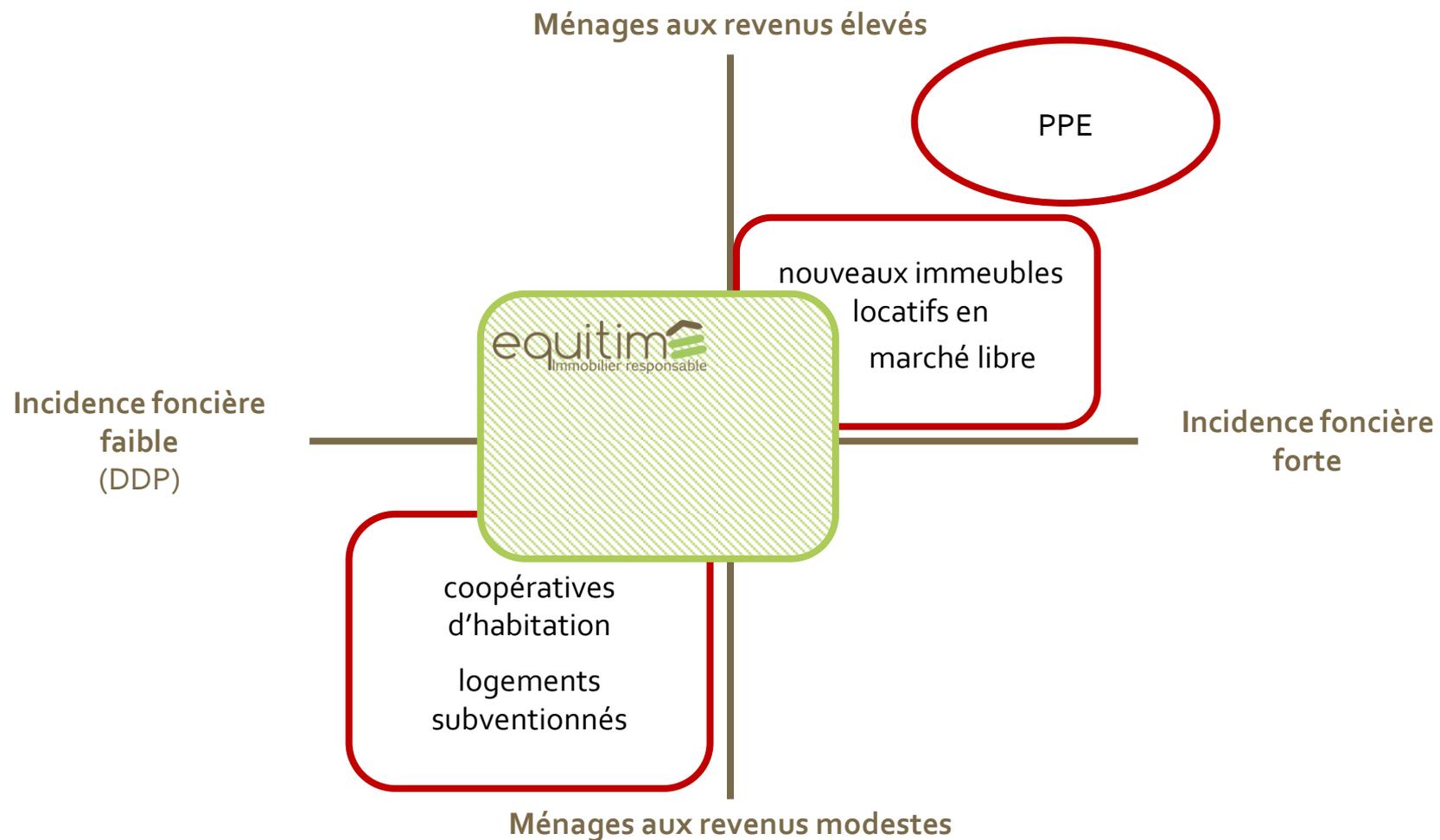
- **Une structure transparente aux mécanismes innovants**
 - La fondation de placement
 - Le modèle de redevance DDP
 - Les locataires
 - Les communes

- **Conclusion**

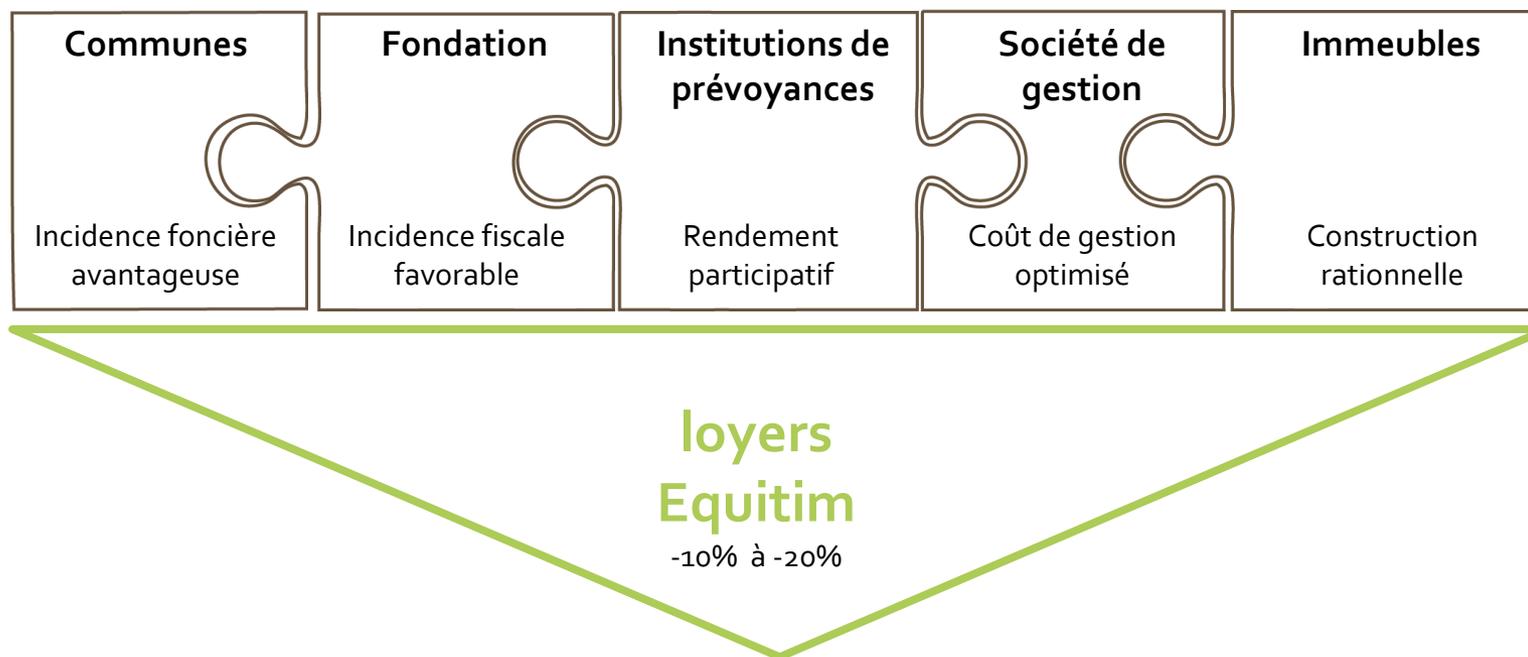


**Un positionnement clair
et
une implication responsable de l'ensemble des acteurs,
reposant
sur des valeurs essentielles**

Positionnement d'Equitim®



Le principe économique du programme *Equitim*® repose sur l'implication responsable de l'ensemble des acteurs



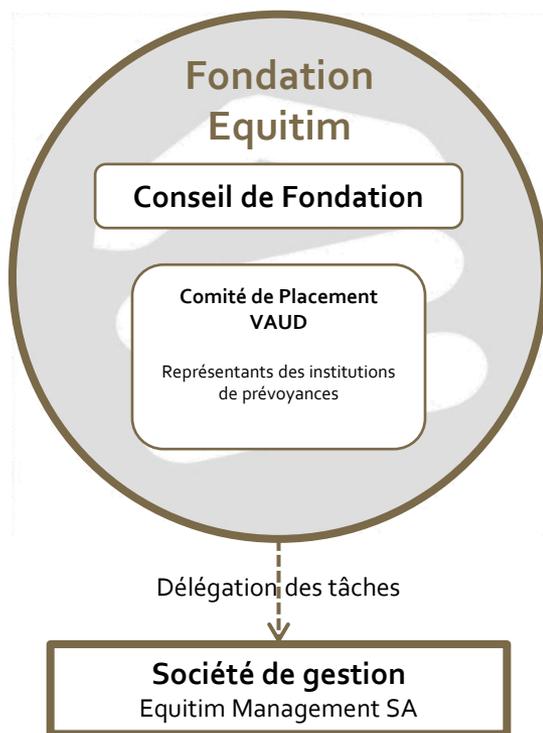


**Notre solution repose sur une structure transparente
conduite par une mission équitable
aux mécanismes innovants**

La fondation de placement : une structure transparente

Autorité de surveillance fédérale
CHS PP

Institutions de prévoyance



Communes

Locataires

Conseil de Fondation



Pierre Alain Galé
Président



François Dieu
Vice-Président



Vincent Jaques
Membre



Christelle Luisier
Membre



Florian Magnollay
Membre



Le modèle de redevance DDP

La transparence dans le modèle de calcul du DDP et la détermination de la valeur foncière

Loyers du marché

Taux d'abaissement

Revenu locatif brut (selon loyers effectifs encaissés)

- Charges variables liées à l'exploitation et à l'entretien de l'immeuble
- Versement annuel à un fonds de rénovation
- Charges fixes liées au fonctionnement de la fondation de placement

= Revenu locatif net

- Rendement distribué aux institutions de prévoyance
(env. 4% à 4.5% du prix de revient du projet)

= **Montant de la Redevance**

CHF .- / an

.....

-10 à -20%

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Taux de rendement identique aux institutions de prévoyance :
4% à 4.5%

Valeur foncière du terrain

Le niveau d'abaissement cible également les revenus fiscaux désirés

Loyers du marché
(CHF/m²/an)

Taux d'abaissement

Loyer Equitim®
(CHF/m²/an)

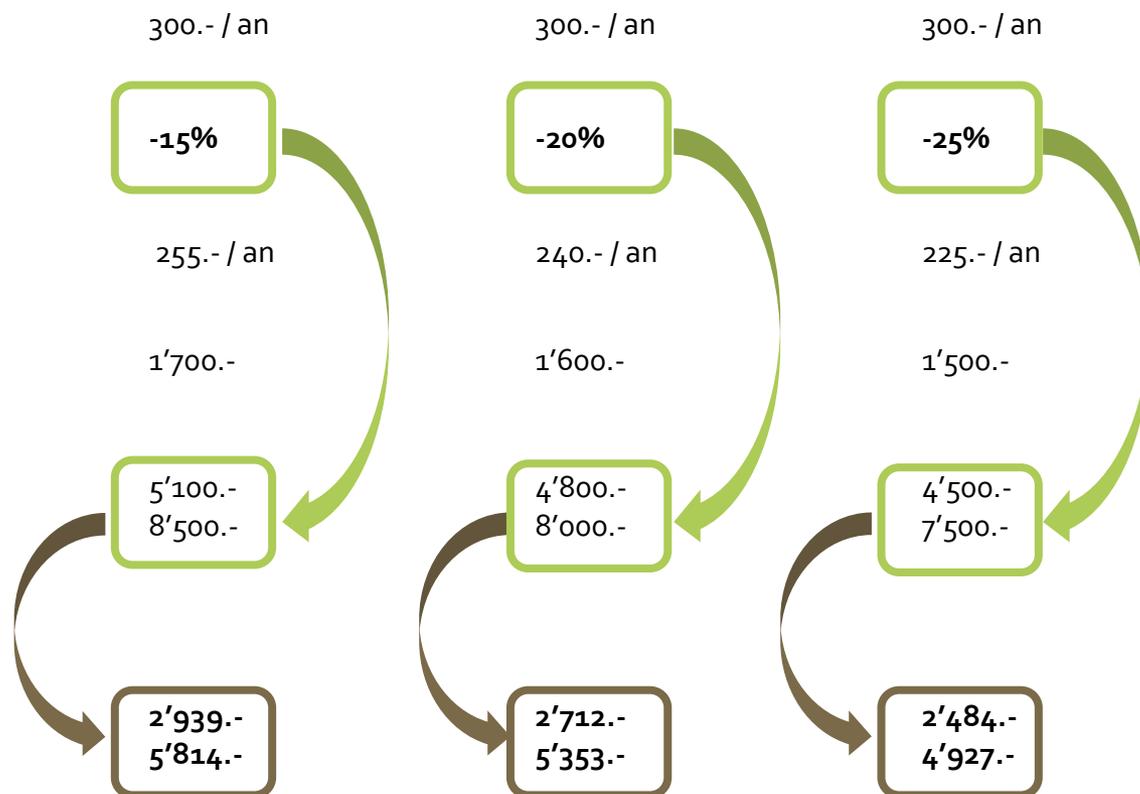
Loyer mensuel
(si 3,5 pièces de 80m²)

Revenu mensuel net

MINIMUM : taux d'effort max (1/3)
MAXIMUM : taux d'effort min (1/5)

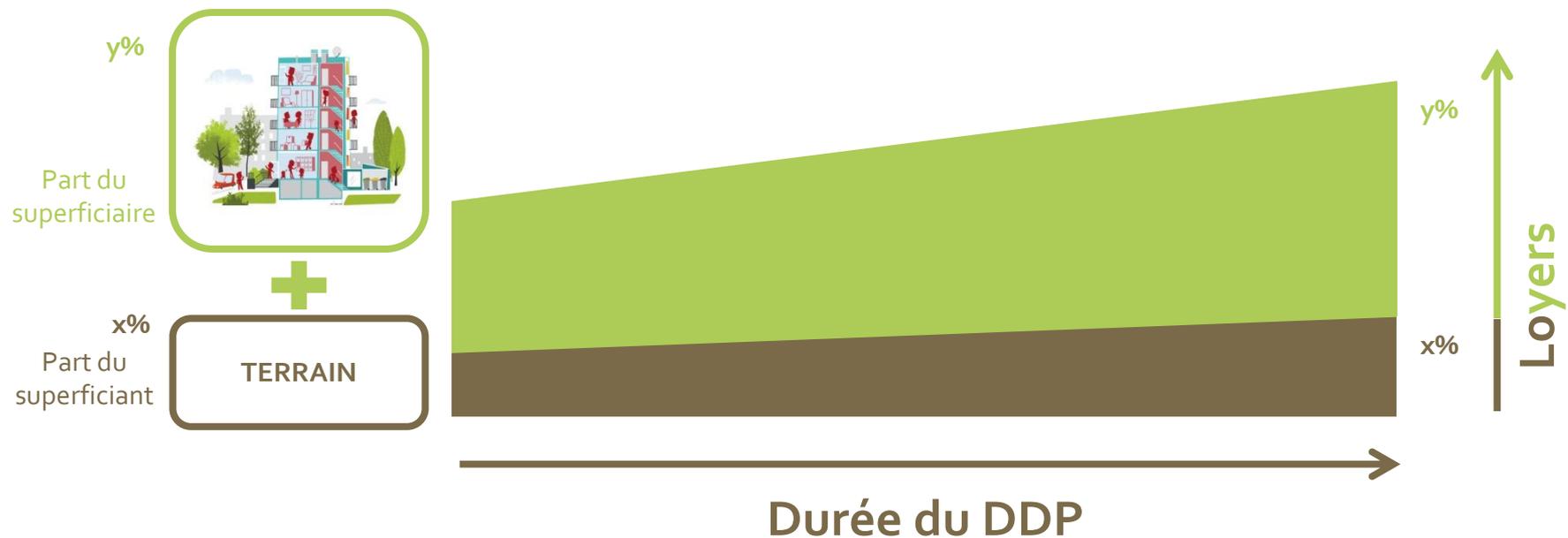
Revenu fiscal annuel
communal sur le revenu

Si taux d'effort max (1/3)
Si taux d'effort min (1/5)
(Lausanne, couple marié sans enfants)

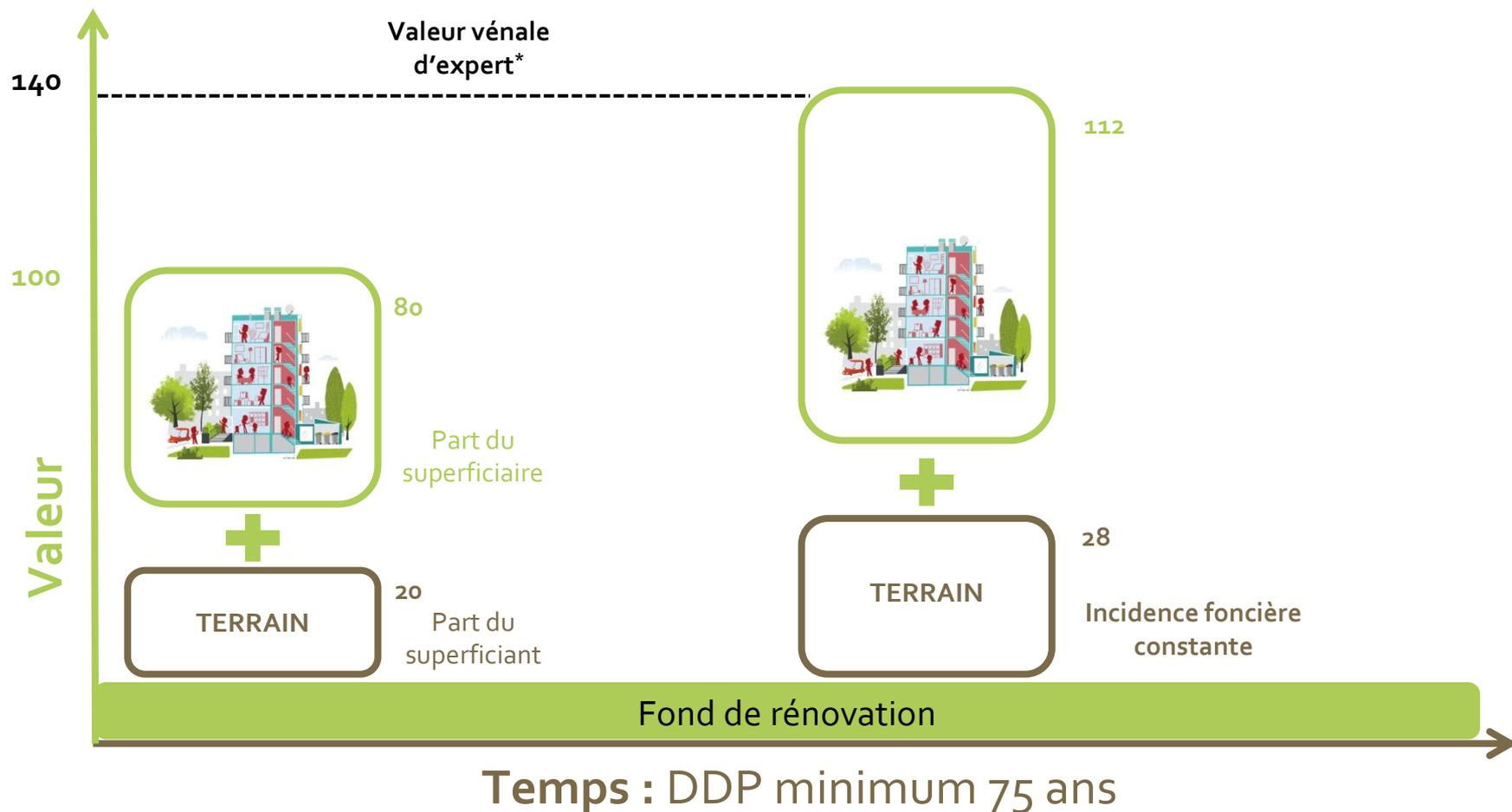


NB : le calcul ne prend pas en compte la déduction sociale pour le logement (soit CHF 6'400.- au max)

Un nouveau modèle d'adaptation du montant de la rente DDP



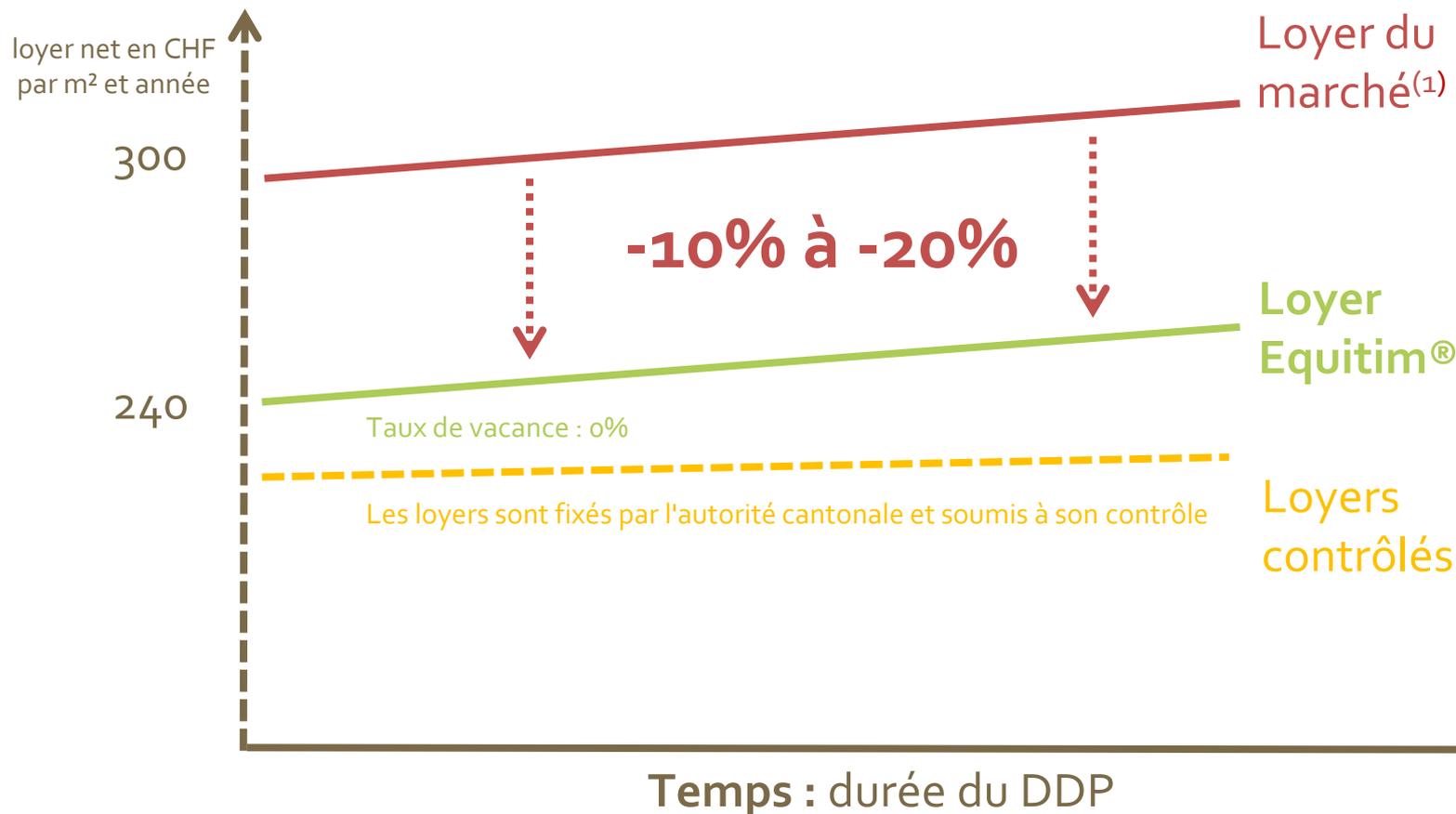
Un DDP conclu avec un engagement durable, où les conditions de retour du bâtiment sont prédéfinies à l'échéance



(*) La valeur vénale d'expert est calculée sur la valeur de rendement

Les locataires

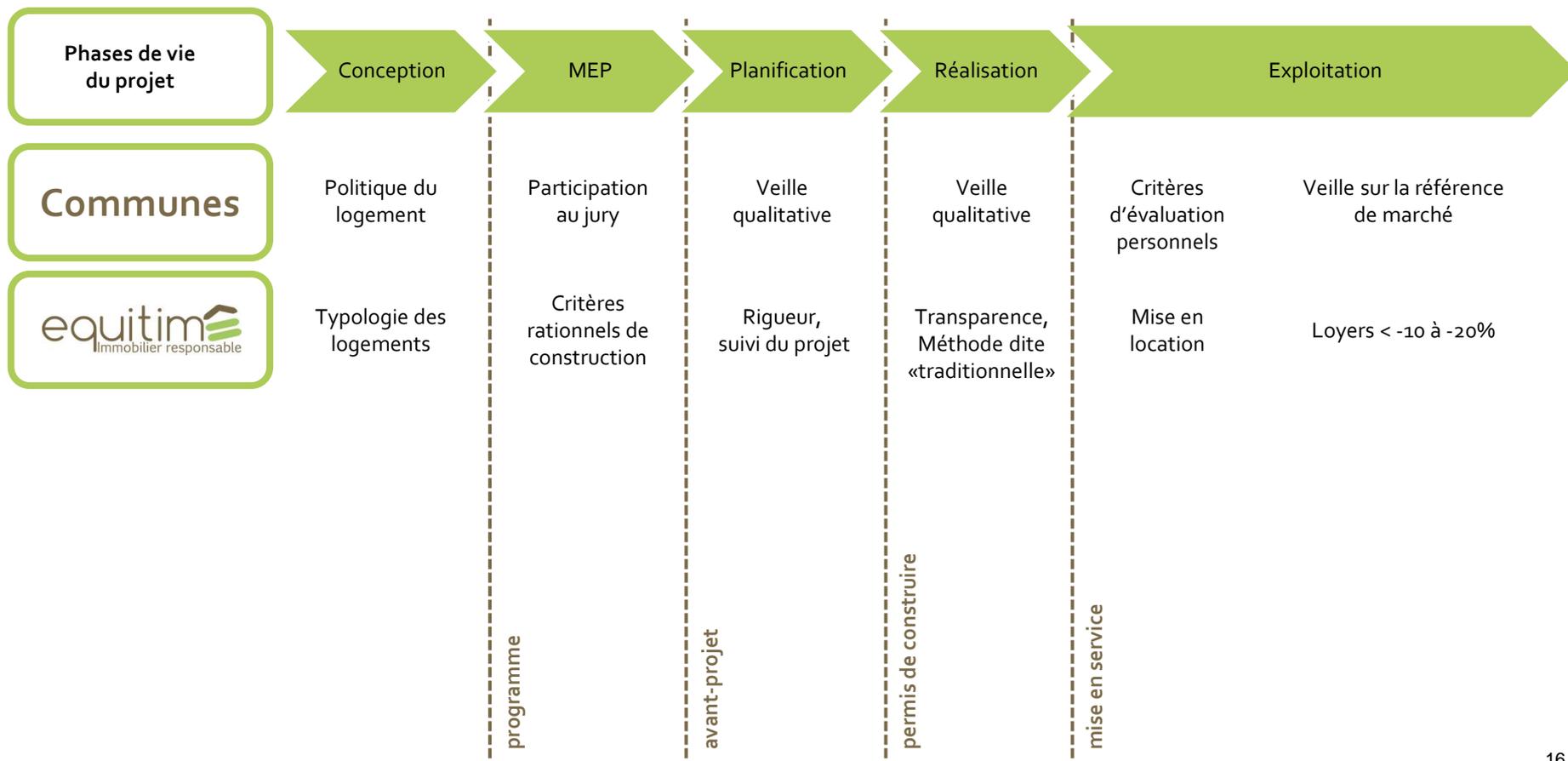
La pérennité du loyer raisonnable



⁽¹⁾ Pour les dix premières années, le prix des logements en marché libre est défini par la moyenne des quantiles 70%-90% de l'institut statistique Wüest & Partner sur la base de calcul de la 1^{ère} année de mise en location. Après la 10^{ème} année de mise en location, le prix des logements en marché libre est défini tous les 5 ans par une référence de marché identique ou similaire et un abaissement adapté au degré de vétusté.

Les communes

Une réelle valeur ajoutée sur tout le cycle de vie de l'ouvrage



Critères d'attribution des logements responsables et dynamiques



Demande de location d'habitation

- Justificatifs

Critères de qualification

- Critères économiques
 - Taux d'effort minimum & maximum
 - Office des poursuites
- Critères d'occupation du logement
 - Nb d'occupants / Nb de pièces du logement

Critères d'évaluation personnels

- Domicile
- Travail
- Lien social
- Besoin d'habitation

Sélection des critères

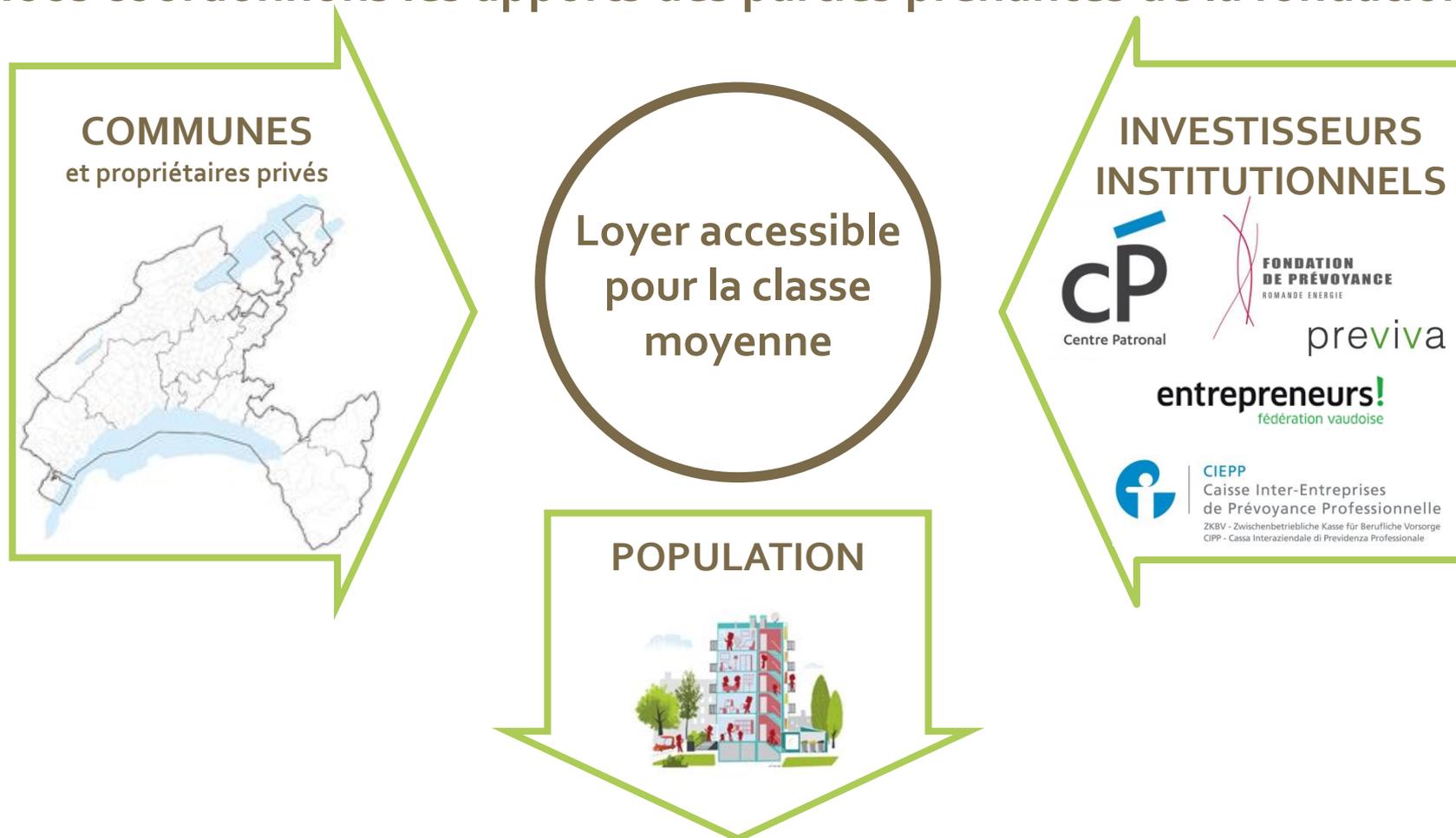
Choix de la pondération des critères

Commune





Nous coordonnons les apports des parties prenantes de la fondation



OBJECTIF : Créer plus de 350 logements d'ici 2020
dans le canton de Vaud

Nous vous remercions de votre attention

Renseignements et contenus

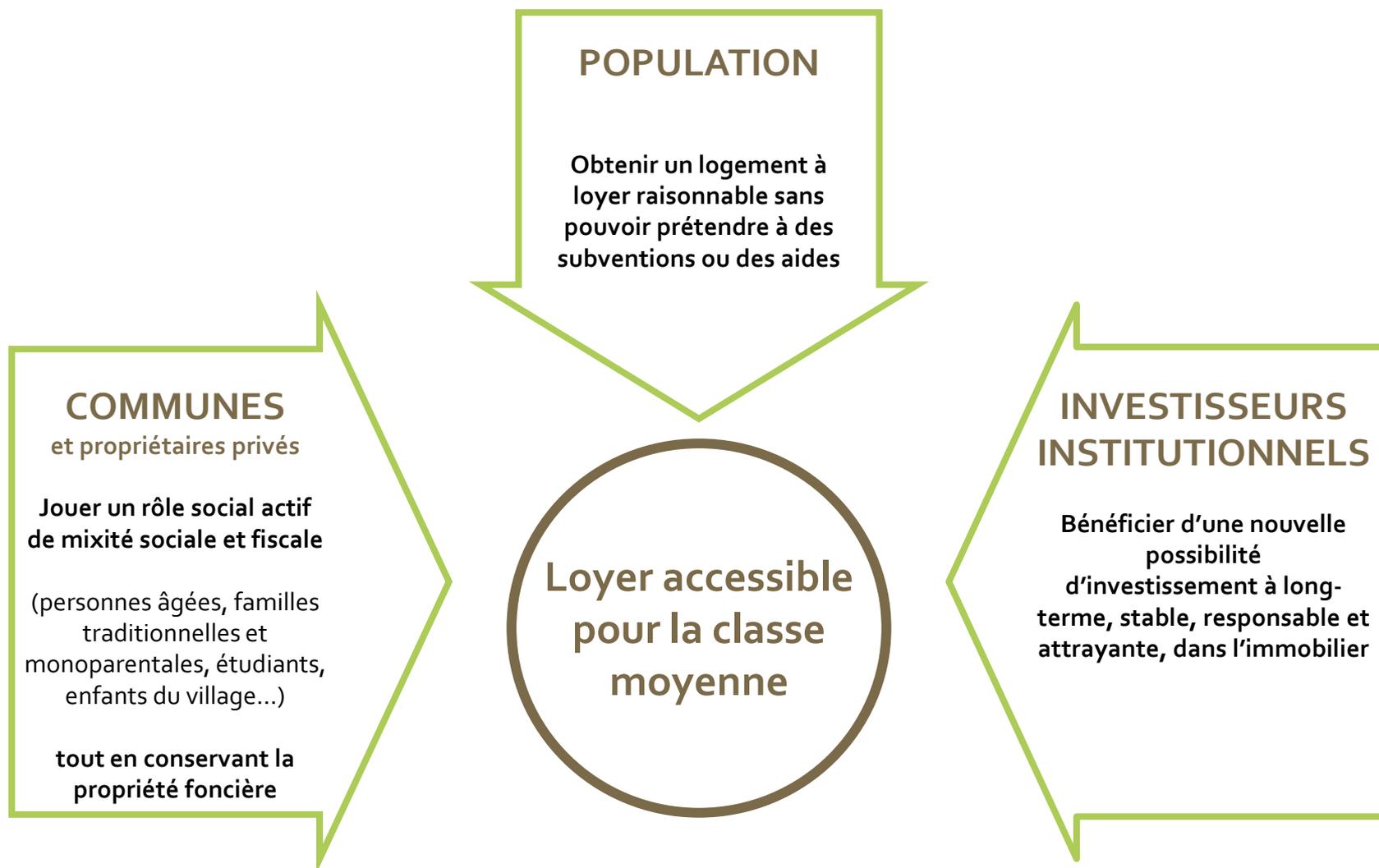
Les renseignements figurant sur cette présentation powerpoint sont donnés exclusivement à titre d'information. Ce document ne constitue pas une recommandation d'investissement, ni un conseil juridique ou fiscal, ni une offre. Les informations contenues dans le présent document ont été compilées de bonne foi à partir de sources jugées fiables et basées sur les circonstances actuelles mais aucune garantie expresse ou implicite n'est donnée quant à l'exactitude ou l'intégralité des informations données. Les performances passées d'un investissement, d'une classe d'actifs ou d'un indice ne constituent pas une indication de performances futures. Avant tout investissement, il est vivement conseillé de consulter des conseillers professionnels indépendants spécialisés dans les domaines financier et fiscal. Le placement collectif fait actuellement l'objet d'une demande d'autorisation. Les informations mentionnées dans cette présentation powerpoint sont donc provisoires.

Backup Slides

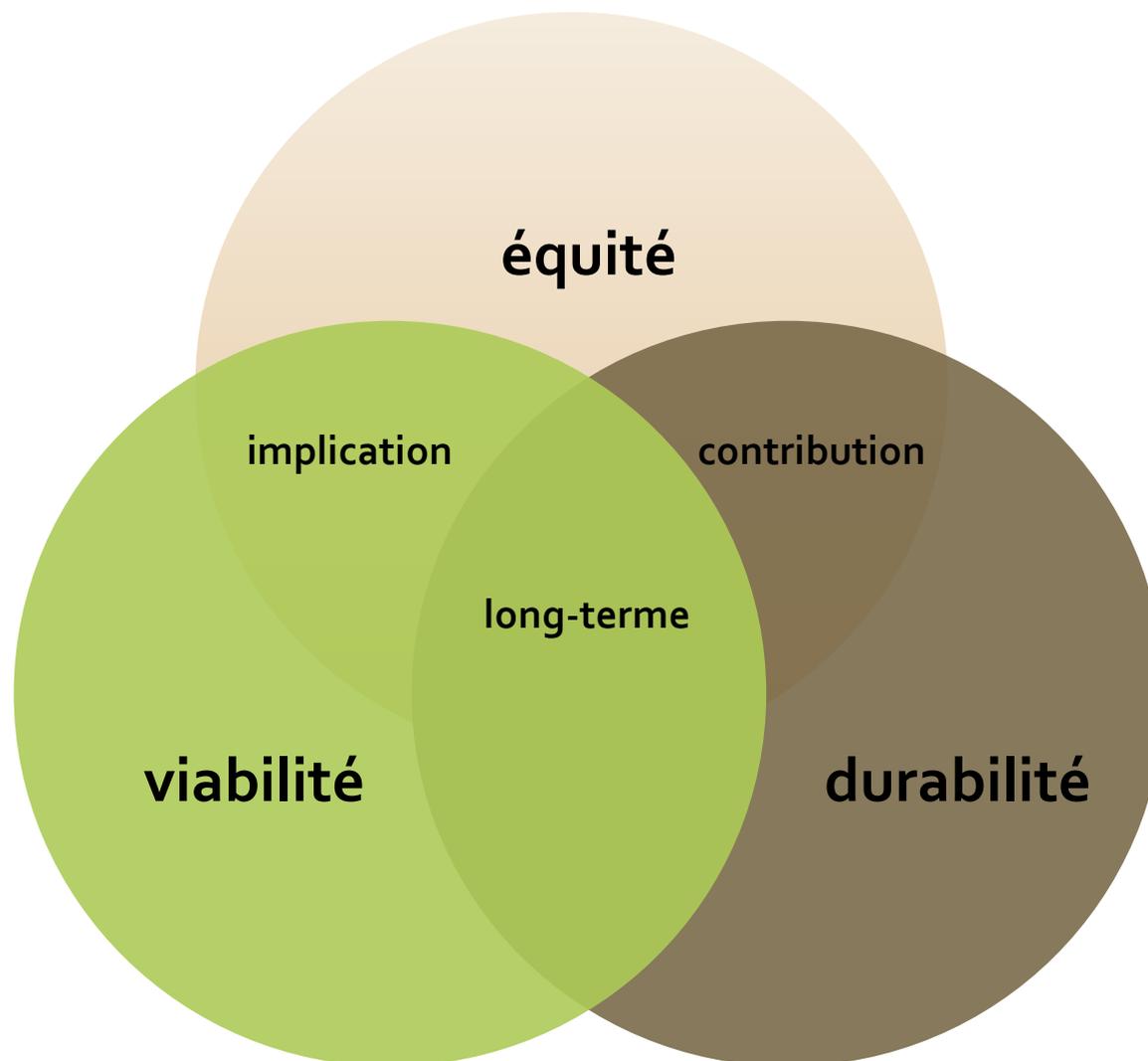


**Un concept motivé par la concrétisation commune
d'objectifs individuels**

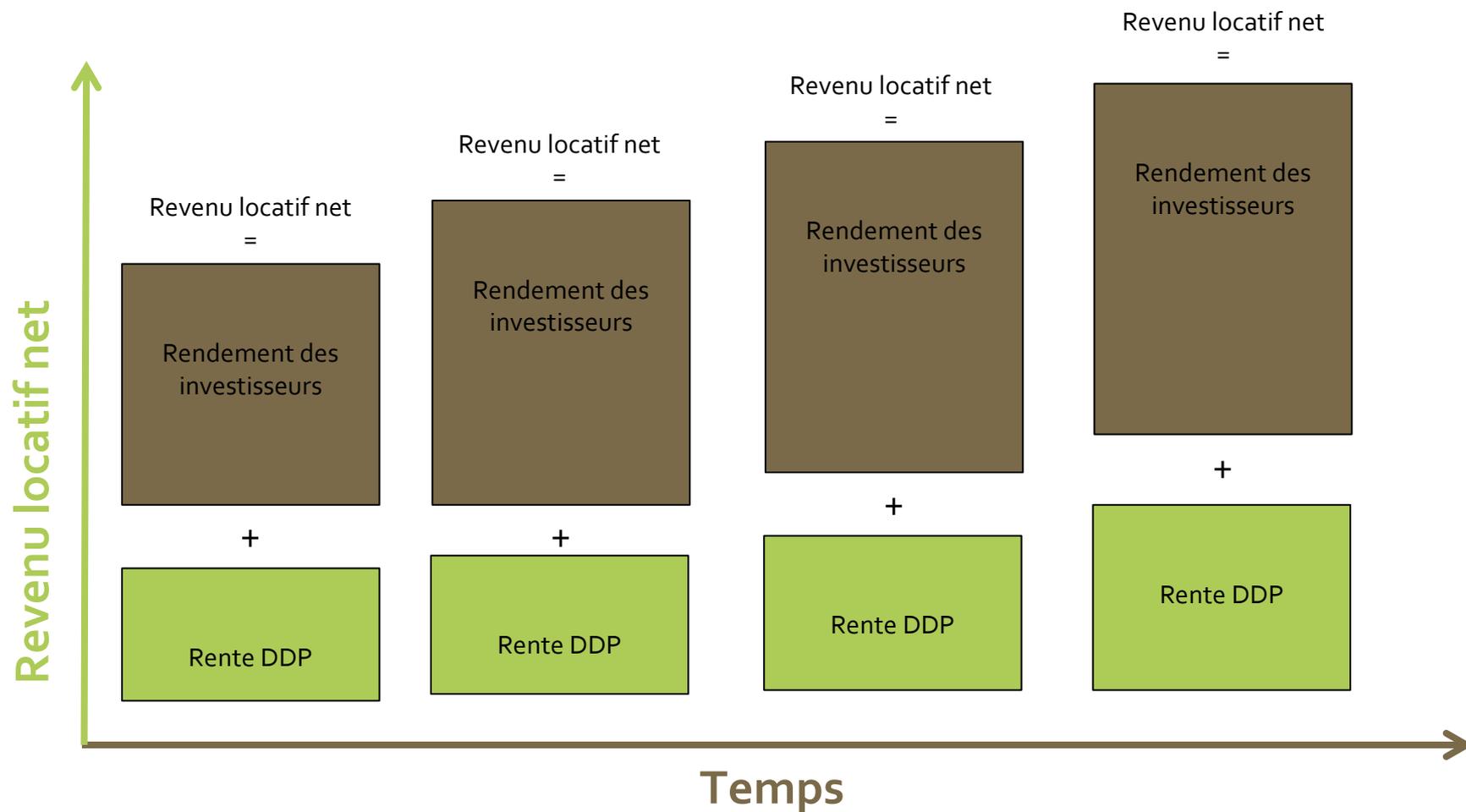
Les parties prenantes de la fondation



Les valeurs défendues par *Equitim*®

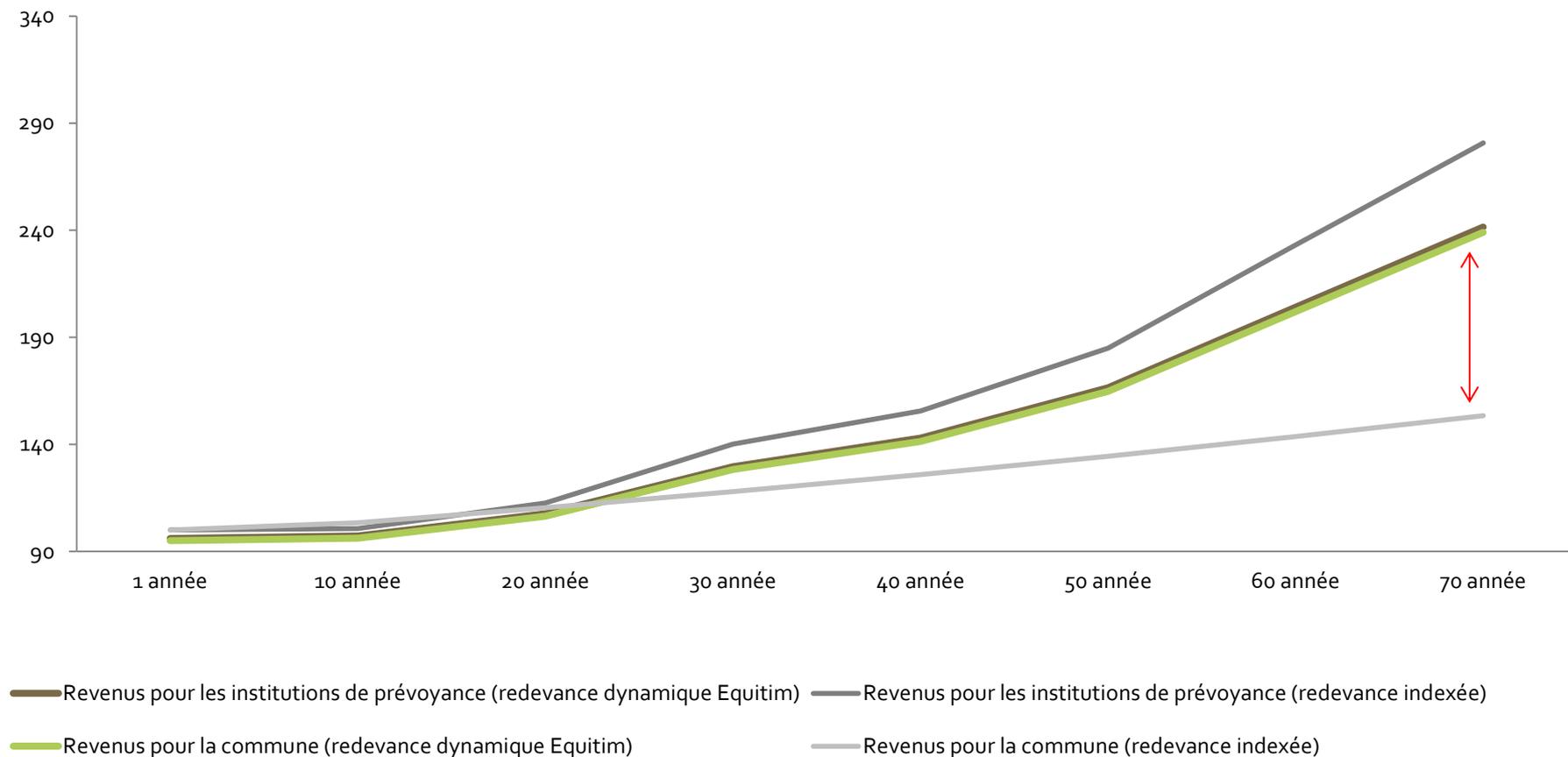


Un nouveau modèle d'adaptation du montant de la rente DDP



Un système de rémunération du DDP viable, équitable et durable

Progression des revenus



La redevance indexée est calculée avec un ISPC de 0.66%, adaptation tous les 5 ans. Le taux d'évolution des loyers est de 1.21%.

La rémunération du DDP est une des composantes financières de la réalisation d'un projet

**logements
subventionnés**

**coopératives
d'habitation**

Rente DDP indexée

- Subventions

- Prix indirect du cautionnement communal

- **Avantage final**



+ Rente DDP dynamique

+ Mixité des revenus fiscaux

+ Aucune contribution des maîtres d'état

+ **Avantage final**



Les institutions de prévoyances fondatrices

Des investisseurs locaux pour des projets vaudois



Caisse de retraite professionnelle de l'industrie vaudoise de la construction



Centre Patronal

Fonds Interprofessionnel de Prévoyance FIP

Fonds de prévoyance des EMS

Fonds de prévoyance des garages Vaudois

Fonds de prévoyance du Centre Patronal

Fonds de prévoyance des bureaux privés des ingénieurs-géomètres vaudois.



CIEPP
Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle
ZKBV - Zwischenbetriebliche Kasse für Berufliche Vorsorge
CIPP - Cassa Interaziendale di Previdenza Professionale

Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle



FONDATION DE PRÉVOYANCE
ROMANDE ENERGIE

Fondation de prévoyance Romande Energie

previva

Fonds de prévoyance des professionnels du travail social