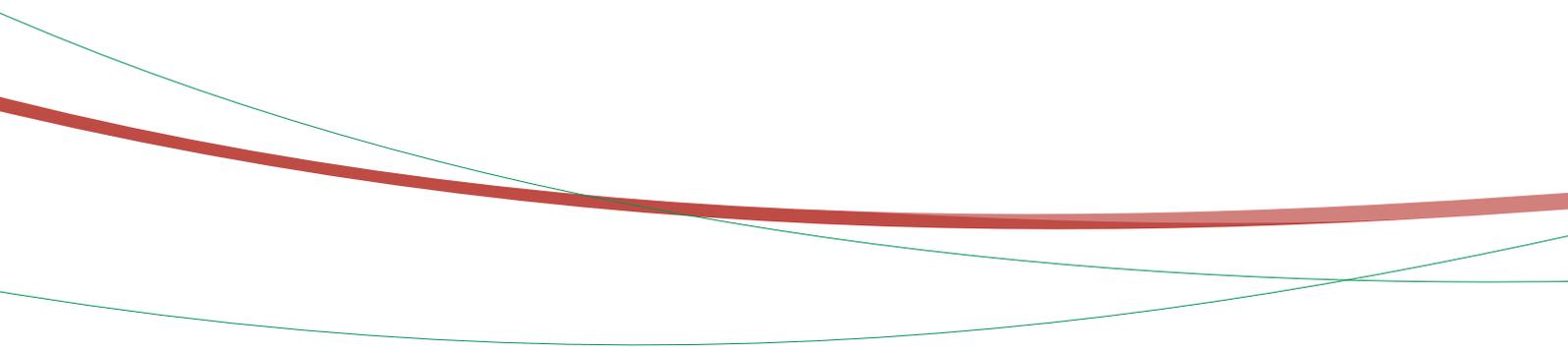
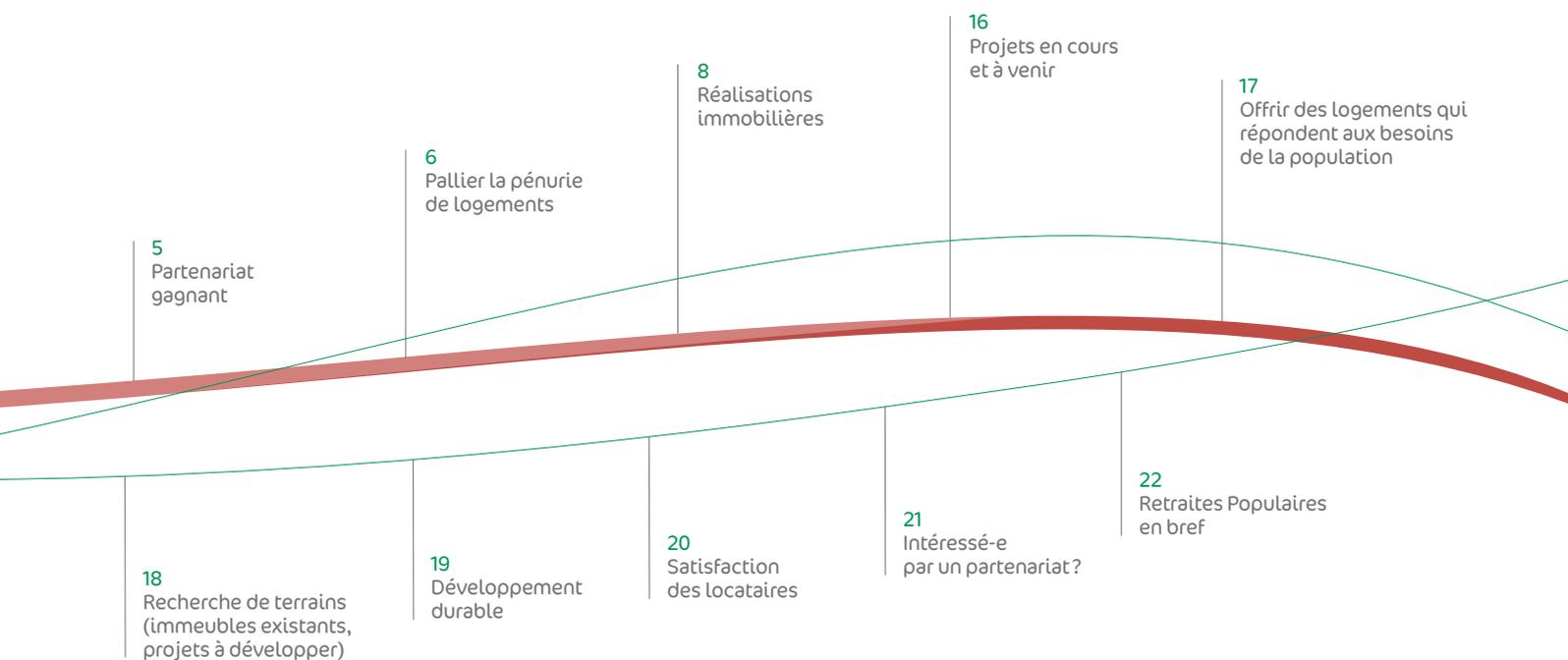


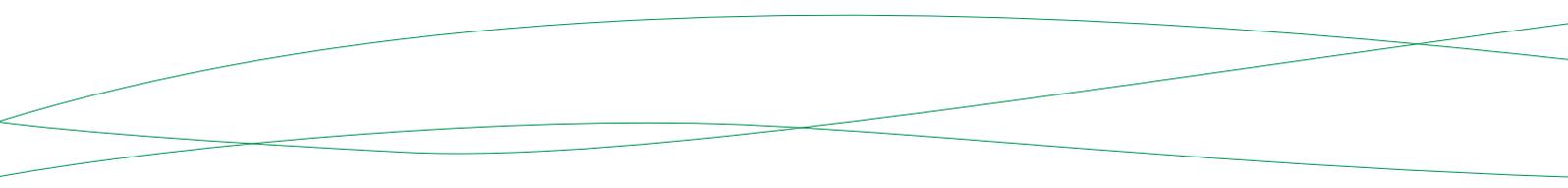
Construire durablement pour l'avenir





# Sommaire

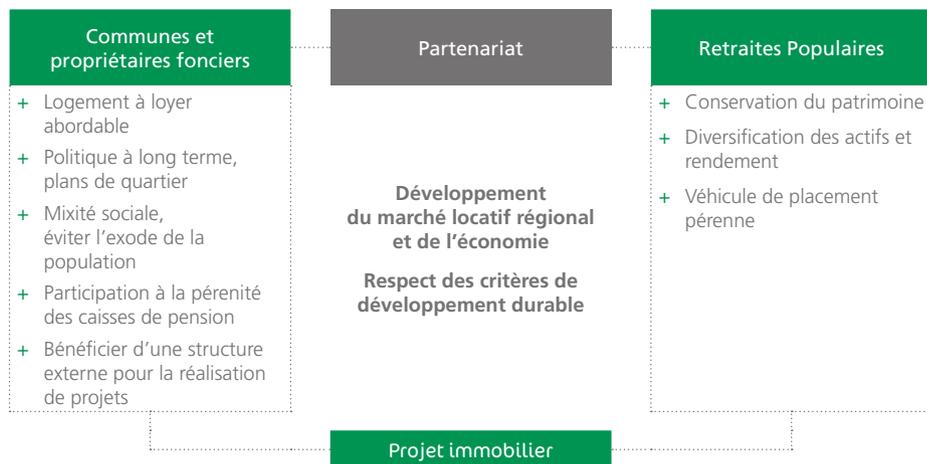




## Un partenariat gagnant entre Retraites Populaires, les communes et les propriétaires fonciers

La croissance de la population participe à la pénurie de logements que nous vivons aujourd’hui. Cette situation est favorisée par le dynamisme et l’attractivité économique de la région. Elle pose le problème de l’adéquation entre la volonté de croissance économique et les contraintes liées à l’aménagement du territoire et à l’urbanisme.

Pour pallier la pénurie de logements, nous proposons aux communes ou aux propriétaires fonciers un partenariat sur le long terme afin d’offrir à la population la possibilité de se loger à des conditions abordables.



## Pallier la pénurie de logements

Par la réalisation de nouveaux projets locatifs, nous combattons directement la pénurie de logements et assurons la pérennité des institutions que nous gérons. Nous nous engageons à construire des logements locatifs à loyer abordable avec le soutien des propriétaires ou des collectivités publiques qui acceptent de mettre à disposition ou de vendre leur terrain à un prix adapté.

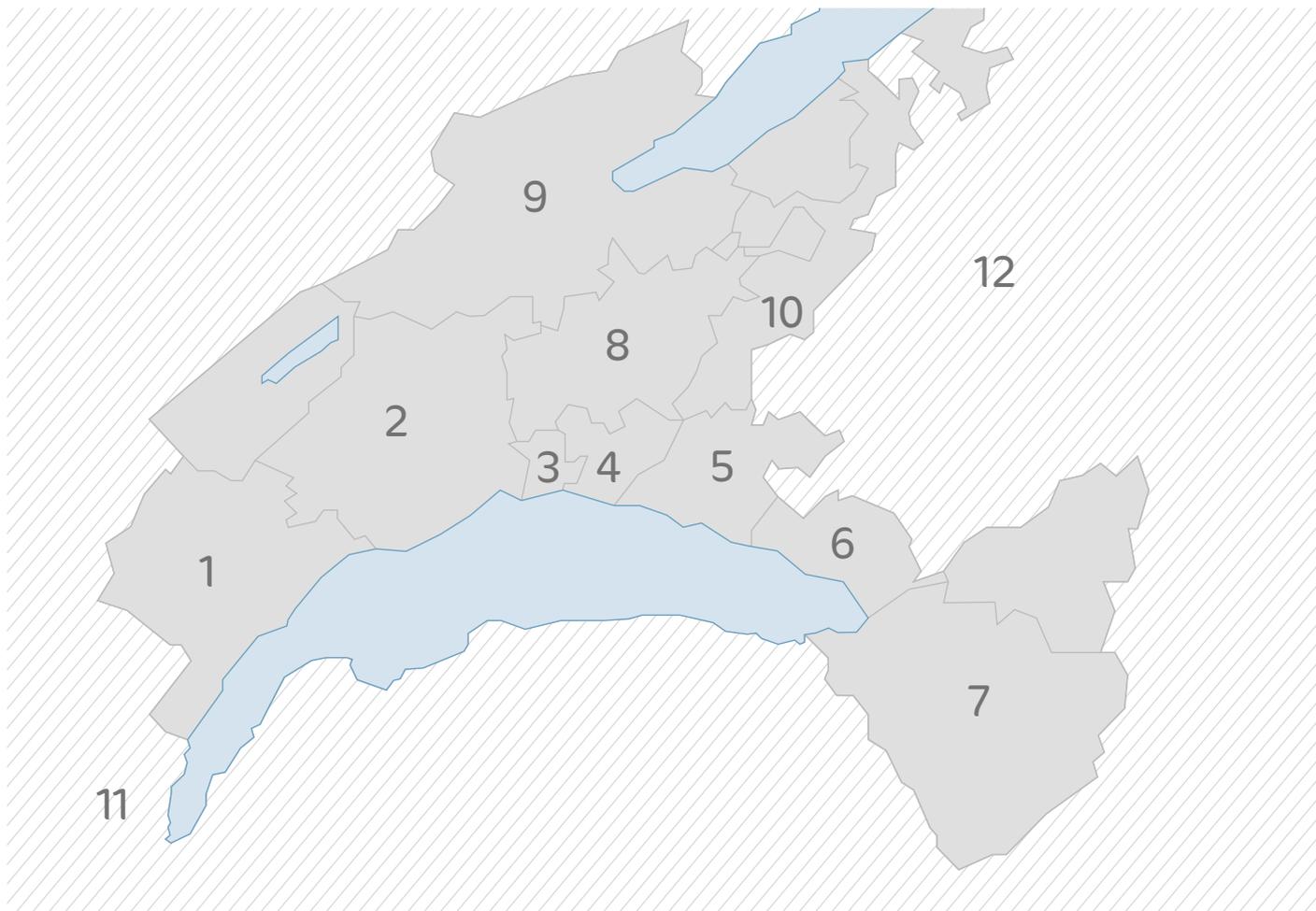
Dans le cadre de réalisations, nous étudions les propositions incluant des terrains à développer par plan de quartier ou plan partiel d'affectation ainsi que des terrains mis à disposition en DDP (droit de superficie).

Enfin, en cas de besoin communal, nous pouvons également privilégier dans nos réalisations une politique d'attribution préférentielle qui offre la possibilité aux habitants ainsi qu'aux jeunes nés dans leur commune de pouvoir y rester. Nous sommes aussi disposés à intégrer un programme de logements protégés, des surfaces administratives ou des locaux d'utilité publique, pour les propres besoins de la commune.

Nous privilégions une approche sur le long terme. Le partenariat réussi avec les communes vaudoises a donné naissance à de nombreux logements ces dernières années.



Les Balcons du Mont, projet réalisé sous le régime du droit de superficie (DDP)



Retraites Populaires gère près de 13000 logements, soit environ 6% du parc locatif vaudois, l'un des plus importants patrimoines immobiliers romands. Nous assurons une gestion de proximité, favorable à nos locataires, nos mandants et aux entreprises régionales collaborant à la conservation de notre patrimoine.

Notre expérience et notre savoir-faire permettent de mener à bien des projets de logements locatifs allant de la réaffectation d'un immeuble jusqu'à la réalisation complète de plans de quartier.

Nous disposons d'une structure multidisciplinaire habilitée à gérer toutes les étapes du cycle de vie d'un immeuble : de l'avant-projet à sa réalisation, en passant par l'acquisition du terrain et le suivi global de sa construction, sa mise en valeur et son exploitation proprement dite.

La solidité de notre entreprise, le respect de valeurs telles que la proximité et la mutualité, ainsi que sa capacité à disposer rapidement d'importantes liquidités sont autant d'atouts lorsqu'il s'agit d'initier de nouveaux projets.

**Valeur au bilan par districts vaudois et autres cantons au 31 décembre 2015 : CHF 3'931'557'546 (100 %)**

<b>1 Nyon</b> CHF 335'526'234 8.53 %	<b>7 Aigle</b> CHF 105'293'545 2.68 %
<b>2 Morges</b> CHF 409'049'593 10.40 %	<b>8 Gros-de-Vaud</b> CHF 68'704'116 1.75 %
<b>3 Ouest Lausannois</b> CHF 584'208'444 14.86 %	<b>9 Jura et Nord vaudois</b> CHF 343'428'059 8.73 %
<b>4 Lausanne</b> CHF 1'114'870'418 28.36 %	<b>10 Broye-Vully</b> CHF 140'263'336 3.57 %
<b>5 Lavaux-Oron</b> CHF 234'067'003 5.95 %	<b>11 Genève</b> CHF 36'539'864 0.93 %
<b>6 Riviera-Pays d'Enhaut</b> CHF 515'657'240 13.12 %	<b>12 Fribourg</b> CHF 43'949'694 1.12 %

## Réalisations immobilières

### Blonay

Avenue de la Gare 1 à 17 C

#### Projet:

Centre villageois, surfaces commerciales, restaurant, banque, administration communale, Poste, parkings privé et public

#### Construction:

2007 à 2009

#### Typologie:

54 logements de 2 à 5,5 pièces et 178 places de parc intérieures dont 7 places moto, 5030 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales

#### Particularité:

Acquisition de parcelles à la Commune pour y implanter sa Maison de Commune



## Lausanne

Place du Tunnel 16 A, B, C et 17

### Projet:

Immeubles locatifs avec parking intérieur

### Construction:

2010 à 2012

### Typologie:

1 bâtiment de 30 logements de

1 à 4½ pièces

1 bâtiment de 80 studios

260 places de parc intérieures

697 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales

### Particularité:

Développement du patrimoine en gestion par une construction sur le parking existant. Partenariat avec le CHUV qui loue l'ensemble des studios pour son personnel et assure directement les rotations des locataires et leur suivi





## Moudon

Clos du Verger 1 à 6

### Projet:

Immeubles locatifs

### Construction:

2011 à 2013

### Typologie:

75 logements de 2½ à 4½ pièces  
125 places de parc intérieures et  
extérieures

### Particularité:

Acquisition du terrain auprès d'un  
constructeur et réalisation en entreprise  
générale

## Aigle

Chemin des Vergers 11 à 13

### Projet:

Immeubles locatifs

### Construction:

2012 à 2013

### Typologie:

21 logements de 2½ à 4½ pièces  
35 places de parc intérieures et extérieures

### Particularité:

Utilisation du solde de la parcelle  
constructible sur un patrimoine géré par  
Retraites Populaires



## Ecublens

Chemin de la Forêt 10

**Projet:**

Immeuble locatif

**Construction:**

2014 à 2016

**Typologie:**

16 logements de 3½ à 4½ pièces

16 places de parc intérieures et extérieures

**Particularité:**

Acquisition du terrain auprès d'un propriétaire privé, en raison de la proximité d'immeubles gérés par Retraites Populaires.

Utilisation du solde de la parcelle constructible par un transfert des droits à bâtir



## Palézieux-Village

«Au Grand Clos»

**Projet:**  
Immeubles locatifs

**Construction:**  
2016 - 2017

**Typologie:**

Env. 66 logements de 2½ à 4½ pièces  
Env. 96 stationnements (places de parc  
intérieures et extérieures)

**Particularité:**

Acquisition du terrain auprès  
de la Commune.  
Développement du projet en commun  
selon les attentes de l'autorité communale  
(logements à loyer abordable).



## Le Mont-sur-Lausanne

«Les Balcons du Mont»

**Projet :**

2 immeubles locatifs

1 immeuble commercial et administratif

**Construction :**

2013 à 2016

**Typologie :**

128 logements de 2½ à 4½ pièces

2700 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et administratives

160 places de parc intérieures

**Particularité :**

Acquisition du terrain sous le régime du droit de superficie (DDP) auprès d'un propriétaire privé. Développement du plan de quartier et réalisation de 3 immeubles, dont une tour.





## Projets en cours et à venir

Retraites Populaires construit l'avenir par le biais de plusieurs projets d'envergure de type public-privé, en partenariat avec l'Etat de Vaud et les communes :

- Les Uttins à Crissier prévoit la réalisation de 200 logements et des surfaces commerciales (environ 10%). Le terrain est, pour une part, cédé par le Canton dans le cadre de la recapitalisation de la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud contribuant ainsi à l'essor de sa caisse de pensions et, pour une autre part, un partenariat est instauré avec la Commune et des propriétaires privés, sous le régime du droit de superficie (DDP).
- Le projet Vortex situé sur le campus universitaire à Chavannes-près-Renens offrira 1280 logements dont 1200 pour les étudiants et 80 logements pour les hôtes académiques et le personnel technique de l'université. Le complexe circulaire prévoit également des surfaces d'activité administratives et commerciales. En outre, ces logements accueilleront les athlètes lors des Jeux Olympiques de la jeunesse en janvier 2020.

Le Canton de Vaud travaille activement à la planification et une reprise du projet par la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud est ensuite prévue.

Enfin, une participation au concours d'investisseurs pour le projet Métamorphose aux Plaines-du-Loup est en cours d'élaboration. Dans ce cadre, outre des appartements à loyer abordable et des commerces, des logements protégés sont envisagés.

Par ailleurs, Retraites Populaires développe son activité dans des projets d'infrastructures, comme en témoigne, l'Hôtel des Patients à Lausanne. Un projet novateur qui offrira aux patients un hébergement convivial tout en en bénéficiant des soins prodigués par le Centre hospitalier universitaire vaudois (CHUV). Il permettra d'accueillir les familles des patients. Il s'agit d'un partenariat entre le CHUV, Reliva et Retraites Populaires, le premier pour ses compétences médicales, le second pour ses compétences hôtelières et Retraites Populaires en qualité d'investisseur et réalisateur. Cet hôtel est érigé sur un terrain de l'Etat de Vaud cédé en droit de superficie (DDP).

## Offrir des logements qui répondent aux besoins de la population

### Endiguer l'exode de la population

S'il est vrai que la classe aisée dispose le plus souvent des ressources suffisantes pour accéder à la propriété et que la classe sociale la moins favorisée peut bénéficier d'aides au logement, la classe moyenne subit les effets de la crise du secteur. Le niveau de loyer élevé des logements neufs résultant des prix des terrains et le faible taux de vacance conduisent les jeunes et les familles à se loger en périphérie à prix plus raisonnable. Les communes perdent ainsi des personnes attachées à la vie sociale et associative locale.

La commune qui souhaite conserver la mixité culturelle et sociale de ses habitants doit limiter l'impact de la crise sur le budget familial. L'une des solutions est de privilégier une politique à long terme et non spéculative, en s'engageant dans un partenariat de développement, de mise à disposition (DDP) ou de vente avec un acteur responsable comme Retraites Populaires.

### Assurer la pérennité des mandats

L'avenir nous concerne. En tant qu'institution de prévoyance et de gérante de la Caisse intercommunale de pensions (CIP), de la Caisse de pensions de l'État de Vaud (CPEV), et de Profelia, Retraites Populaires est soucieuse de

l'avenir de ses assurés et œuvre dans l'intérêt de tous. La fortune des caisses de pensions est placée dans divers actifs. La pierre est un véhicule d'investissement particulièrement adapté à la pérennité des caisses de pensions. Elle garantit un rendement régulier et joue un rôle stabilisateur, notamment en cas de forte volatilité des marchés financiers. En tant qu'institution de droit public, Retraites Populaires applique le principe de la mutualité : nous ne cherchons pas à accumuler les bénéfices et n'avons pas d'actionnaires à rémunérer. Nous faisons profiter l'ensemble de nos clients des excédents dégagés par nos activités.

Consciente de cette responsabilité, Retraites Populaires se doit d'acquérir ses nouveaux biens immobiliers au juste prix dans une vision de conservation du patrimoine à long terme. Pour permettre d'assurer une gestion saine et accroître le nombre de logements contribuant ainsi à lutter contre la pénurie tout en maintenant des loyers abordables, il est indispensable d'acheter à des prix adéquats en évitant les pics trop importants liés au marché du moment et en agissant comme un investisseur socialement responsable.

## Recherche de terrains, immeubles existants et projets à développer

Retraites Populaires et ses mandants recherchent des terrains constructibles pour réaliser de nouveaux projets. Nous prospectons et acquérons également des immeubles existants, par vente directe ou sous le régime du droit de superficie (DDP).

S'agissant du DDP, le propriétaire conserve la propriété de son bien tout en le mettant à disposition de la population qui profite ainsi de son usage. En contrepartie, le propriétaire jouit d'une redevance annuelle versée par le bénéficiaire du terrain sur une durée prédéterminée.

Il ne cède que la location de son terrain qui lui revient à l'échéance du contrat. Cela lui permet également de s'appuyer sur les compétences de développement de Retraites Populaires pour la réalisation d'un projet et pour Retraites Populaires d'une opportunité d'offrir de nouveaux objets à la location (logements, commerces, etc).

Chacun des intervenants bénéficie ainsi des atouts de ce partenariat gagnant.

Projet Les Uttins, Crissier



## Développement durable

### Maîtrise de la consommation d'énergie et respect de l'environnement

Pour répondre aux objectifs du développement durable, Retraites Populaires tient compte notamment du choix des matériaux, de la maîtrise de la consommation d'énergie et du respect de l'environnement.

Par ailleurs, Retraites Populaires privilégie autant que possible les entreprises de proximité. Elle soutient ainsi l'économie régionale et locale jusque dans l'entretien des immeubles qu'elle gère.

En accord avec les attentes du marché, les nouvelles constructions viennent consolider un important parc immobilier sous gestion.



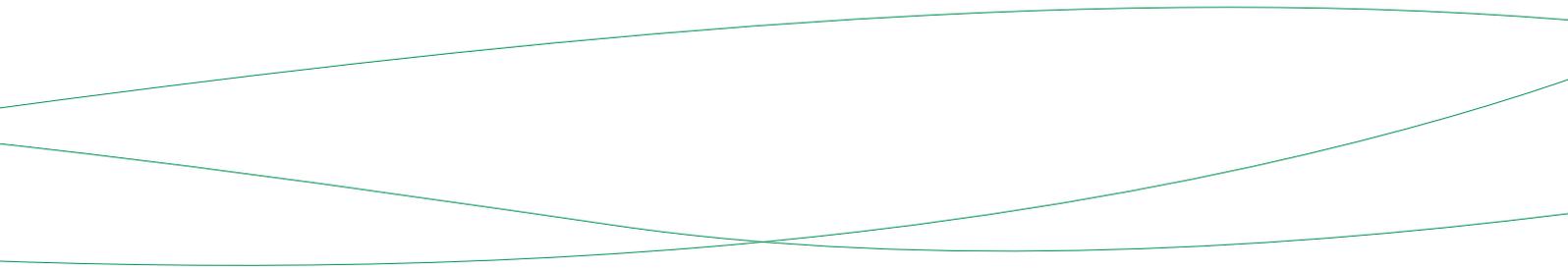
## Satisfaction des locataires

Le bien-être des locataires tient à cœur à Retraites Populaires. Chaque année, nous menons une enquête de satisfaction. Les données ainsi obtenues nous permettent d'identifier et d'améliorer certains aspects.

Par un entretien régulier de notre patrimoine, nous assurons sa pérennité, la sécurité et le confort de nos locataires.

Nous appliquons différentes mesures dans le domaine de la sécurité : sécurisation des portes d'ascenseurs, la mise aux normes des balustrades de balcons, etc.





## Intéressé(e)? par un partenariat

**Service développement et réalisations****Thierry Pelichet**

Responsable de service

021 348 22 67

mobile 079 646 11 22

t.pelichet@retraitespopulaires.ch

**Direction :****Alain Lapaire**Directeur de la Division immobilier  
et membre du Comité de direction  
de Retraites Populaires

021 348 22 00

a.lapaire@retraitespopulaires.ch

## Retraites Populaires en bref

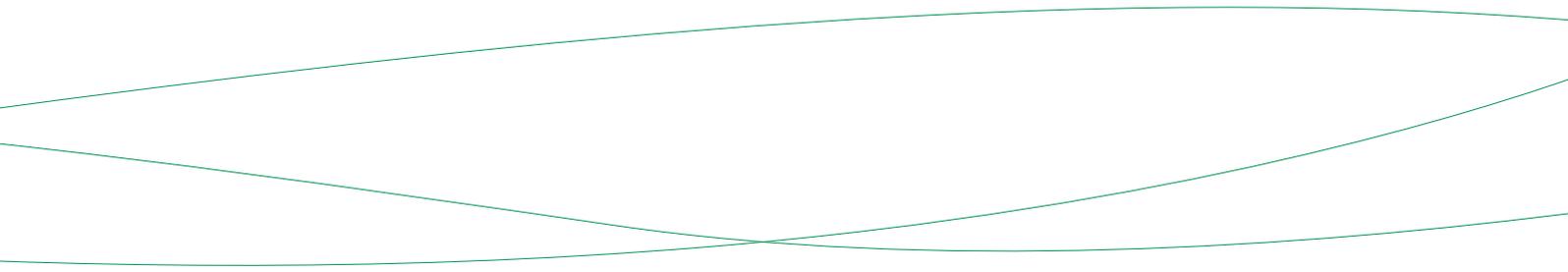
Cultive des valeurs  
humaines fortes et un  
esprit de mutualité

Fondée il y a plus de 100 ans, Retraites Populaires cultive des valeurs humaines fortes et un esprit de mutualité. Notre mission: être la spécialiste vaudoise de l'assurance vie et de la prévoyance professionnelle. Notre détermination: demeurer toujours ce partenaire proche sur lequel vous pouvez compter. Nous mettons ainsi au service des personnes, des entreprises et des institutions la plateforme de compétences et le savoir-faire qui leurs sont indispensables.

Nous couvrons aujourd'hui 5 métiers de services:

- Assurance vie
- Prévoyance professionnelle
- Gestion d'institutions de prévoyance
- Immobilier et location
- Hypothèque et crédit

Pour plus d'information n'hésitez pas à consulter notre site internet:  
[www.retraitespopulaires.ch](http://www.retraitespopulaires.ch)



Votre avenir, notre mission.

[www.retraitespopulaires.ch](http://www.retraitespopulaires.ch)

**Lausanne (siège)**

Rue Caroline 9  
Case postale 288  
1001 Lausanne  
Tél. 021 348 21 11  
Fax 021 348 21 69

**Yverdon-les-Bains**

Rue de la Plaine 51  
Case postale 1159  
1401 Yverdon-les-Bains  
Tél. 021 348 28 21  
Fax 021 348 28 29

**Nyon**

Rue Neuve 4  
Case postale 1345  
1260 Nyon 1  
Tél. 021 348 20 20  
Fax 021 348 20 29