



Commune de Marchissy

**Préavis n°1-2025
au Conseil général**

concernant un projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur les parcelles No 55 et 56 en faveur de la Fondation Equitim

Table de Matières

- 1. Historique**
- 2. Equitim**
 - 2.1 La Fondation Equitim
 - 2.2 Le Conseil de Fondation
 - 2.3 Les investisseurs
 - 2.4 Mode de financement
 - 2.5 Engagements durables de la Fondation
 - 2.6 Les références de la Fondation
- 3. Projet de construction et développement durable**
 - 3.1 La structure foncière
 - 3.2 Pilotage Equitim
 - 3.3 Etude de faisabilité
 - 3.4 Coût de la construction
 - 3.5 Les Loyers abordables
 - 3.6 L'attribution des logements
 - 3.7 Performance énergétique
 - 3.8 Planification du projet
 - 3.9 Implication de la Commune
- 4. Analyse du projet par la Commune**
- 5. Droit distinct et permanent de superficie et financement du projet**
 - 5.1 Durée
 - 5.2 Proposition de redevance en faveur de la Commune
 - 5.3 Les modalités de sortie du droit de superficie
 - 5.4 Projet de DDP
 - 5.5 Financement du projet
- 6. Politique du logement**
- 7. Conclusions**

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

La Municipalité vous présente un projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur les parcelles numéro 55 et 56 de Marchissy, propriété communale sur laquelle se trouve l'Auberge Communale sis Place du Tilleul 6/8.

Ce droit de superficie octroie à la Fondation pour une durée déterminée l'usage de la surface grevée dans le but de rénover l'auberge et le bâtiment mitoyen à ses frais, permettant ainsi la réalisation d'environ 12 logements à des loyers accessibles pour la classe moyenne, la conservation de la surface d'activité pour y permettre un restaurant.

Les compétences des personnes engagées dans la Fondation Equitim ainsi que la qualité des fonds investis par les caisses de pensions d'entreprises bien connues du tissu économique local ont convaincu la Municipalité de travailler avec ce partenaire.

1. Historique

Depuis 2022, la Fondation Equitim est en discussion avec la Commune de Marchissy pour constituer un partenariat nécessaire à la réalisation de logements à loyers abordables et préservation du patrimoine communal avec le restaurant de l'Auberge. Au cours de ces différentes années, le projet esquissé par la Commune a fortement évolué et nous conduit au développement suivant :

- La rénovation énergétique des deux bâtiments,
- La remise au goût du jour du restaurant de l'auberge,
- La création de logements aux normes actuelles.

2. Equitim

La Fondation Equitim, présidée par Monsieur Johny Rodrigues, réunit cinq caisses de pension autour d'un objectif commun : offrir des logements abordables de qualité et durables, en parfaite symbiose avec la politique du logement des communes vaudoises. Forte de son équipe spécialisée dans l'immobilier et experte dans le fonctionnement des communes, l'équipe opérationnelle œuvre depuis les premières étapes du projet jusqu'à son exploitation, répondant aux plus hauts standards actuels.

2.1 La Fondation Equitim

La Fondation Equitim est une organisation autonome et indépendante. La Fondation a pour objectif d'investir de façon durable ses ressources dans des projets de logements pour la classe moyenne et de réaliser plus de 600 logements d'ici à 2026 dans le canton de Vaud sur le principe suivant : elle loue les terrains aux propriétaires au moyen d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) et finance la construction de logements dont elle reste propriétaire en fonction de règles définies à travers le DDP. Ce mécanisme permet à la population l'obtention d'un logement à loyer abordable sans devoir prétendre à des subventions ou des aides.

La démarche d'Equitim se veut écologiquement et socialement responsable. La Fondation inclut donc les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) tout au long du processus d'analyse et des décisions d'investissement.

2.2 Le Conseil de Fondation

Le Conseil de fondation est composé de cinq membres issus des milieux de l'immobilier (M Rodrigues), de la construction (M. Dieu), de l'investissement responsable et durable (Mme de Wolff), du droit immobilier (Me Klunge) et des milieux politiques (M. Jaques).

Le pilotage technique et financier des projets est assuré par les collaborateurs d'Fundim SA, société agissant comme société de gestion de la fondation Equitim, administrée par MM. Anthony Collé et Daniel Moser. Cette dernière fonctionne en toute transparence pour une gestion des coûts optimisés.

2.3 Les investisseurs

Les fonds proviennent de cinq caisses de pension de notoriété vaudoise qui financent la réalisation d'immeubles de rendement locatifs dédiés uniquement aux logements à loyer accessible. Les engagements en capitaux fermes des institutions de prévoyance s'élèvent à CHF 179 millions. La Fondation est soumise à l'autorité fédérale de la commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

Les 5 investisseurs sont :



La caisse de pension de la **Fédération Vaudoise des Entrepreneurs (FVE)** est un des principaux investisseurs de la Fondation. Fondée en 1904, la FVE est la plus importante association patronale de la construction dans le canton de Vaud. Près de 2'800 entreprises bénéficient déjà de ses services et prestations, ce qui représente environ 21'600 employés.



La **Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle (CIEPP)**, fondation commune à but non lucratif, est depuis 1961 au service des entrepreneurs romands. Avec 9'000 PME et indépendants affiliés et plus de 39'000 assurés, la CIEPP est aujourd'hui l'une des plus importantes institutions de prévoyance de Suisse.



Le **Centre Patronal** est une entreprise privée au service des entreprises et des groupements professionnels. Il assiste, renseigne et conseille les responsables de l'économie privée. Plus de 180 associations confient leur secrétariat au Centre Patronal.



Previva est le **Fonds de prévoyance des professionnels du travail social**. A fin 2015, 80 institutions étaient affiliées au fonds et environ 4'600 travailleurs y étaient assurés



La **Fondation de prévoyance de Romande Energie**, qui est la caisse de pension de la Romande Energie, est le 5ème distributeur d'électricité en Suisse.

2.4 Mode de financement

La Fondation Equitim investit 100% en fonds propres avec des liquidités souscrites auprès des investisseurs locaux précités, bénéficières d'une nouvelle possibilité d'investissement dans l'immobilier à long terme. Ces derniers acceptent un rendement moindre, garantissant ainsi la stabilité et la pérennité des investissements.

La Fondation n'est pas soumise aux marchés publics. Elle ne sollicite aucune contribution financière, aucun cautionnement et aucune subvention, ni du Canton, ni de la Commune pour la réalisation et l'exploitation des logements. Il est également précisé que la Fondation ne réclame aucune contribution financière aux maîtres d'état invités à la construction des bâtiments.

2.5 Engagements durables de la Fondation

- Engagement local : La Fondation Equitim est une organisation vaudoise. Sa volonté est de favoriser les acteurs de l'économie locale, notamment lors de la réalisation. La Commune est mise à contribution pour recommander des entreprises locales qui seront invitées à soumissionner.
- Engagement social : La Fondation Equitim a la volonté d'être socialement forte de part de son objectif de réaliser des logements dont les loyers sont de minimum 10 à 20% inférieurs à ceux du marché, tout en répondant aux intérêts des acteurs publics et privés réunis au sein d'une structure commune et transparente.
- Engagements environnementaux : Les engagements environnementaux de la Fondation Equitim se résument par la proximité et l'anticipation. Par proximité, elle entend son engagement local et l'accès aux services. Plus clairement, elle s'engage à travailler avec un organisme local pour la gestion des logements. Par anticipation, elle met en valeur sa volonté de réaliser des projets de qualité, pérennes, via la création d'un fonds de rénovation. Ainsi, à la fin du DDP l'ouvrage est dans un parfait état. Des cycles de rénovation anticipés permettent aussi de mener une vraie réflexion sur la durée de vie des matériaux en phase de conception.

2.6 Les références de la Fondation

La Fondation Equitim développe actuellement 22 projets de logements à loyer abordable, en DDP sur des terrains communaux en partenariat avec les communes. Ces projets représentent un total d'environ 560 logements sur 17 communes Vaudoises dont voici quelques références :

- Cossonay, parcelle 416 – en exploitation depuis avril 2020
DDP de 75 ans, 13 logements à loyer accessible et une surface d'activité.
- Blonay, parcelle 2505 – en exploitation depuis février 2022
DDP de 100 ans, 41 logements à loyer accessible dont 18 logements protégés
- Cully gare, PQ Cully gare – en exploitation depuis mai 2022
DDP de 90 ans - 19 logements, surfaces d'activités et construction d'un parking communal de 58 places.
- Echallens, quartier Crépon Est – en exploitation depuis mai 2023
DDP de 90 ans, 130 logements, dont 60 logements à loyers abordables.
- Cheseaux-sur-Lausanne, parcelle 1458 – en exploitation, depuis octobre 2022
DDP de 75 ans, 35 – 40 logements à loyer abordable soumis à la loi sur la protection et la promotion du parc locatif (L3PL).
- Givrins, parcelle 280 – en exploitation depuis en mars 2024
DDP de 75 ans, 24 nouveaux logements à loyer accessible et une UAPE
- Lavigny, parcelles 53, 57, 77, - en exploitation depuis avril 2024
DDP 100 ans, 19 logements accessibles conventionnés avec la commune
- Duillier, parcelle 26 – démarrage des travaux, livraison en juin 2026
DDP 100 ans, 15 logements dont la rénovation totale d'une ferme
- St-Cergue, parcelle 56 – démarrage des études, livraison septembre 2027 ;
DDP 100 ans, ~20 logements + activités paramédicales.

3. Projet de construction et développement durable

Le projet vise principalement la valorisation et la rénovation des parcelles 55 et 56, situé place du Tilleul 6/8.

Le projet consiste en la remise en état de l'ancienne Auberge et le bâtiment mitoyen, afin d'y permettre la continuité de l'exploitation d'une auberge au rez-de-chaussée, ainsi que la création et rénovations d'environ 12 appartements dans le restant du RDC et les étages en restant dans le volume existant.

Les aménagements extérieurs sont pensés pour favoriser une circulation de mobilité douce, sans voiture, permettant d'exploiter une terrasse et aménager la fontaine située derrière l'auberge.

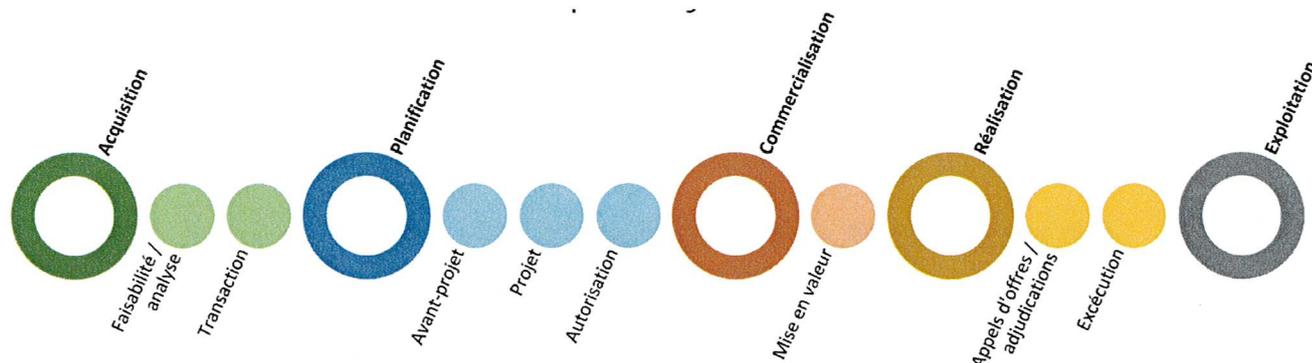
3.1 La structure foncière

La Commune reste en tout temps propriétaire des parcelles 55, 56 et octroie un droit de superficie à la Fondation Equitim.

La parcelle est située en zone village pour une surface de terrain comptabilisant 1'006 m². L'application du règlement communal permet de générer une surface brute de plancher d'environ 990 m².

3.2 Pilotage Equitim

Le développement du projet et sa réalisation seront pilotés par la Fondation Equitim, sans faire appel au marché public. Ce partenariat permet aussi à la Commune de bénéficier du savoir-faire de professionnels pour le pilotage du projet.



3.3 Etude de faisabilité

L'étude de faisabilité du bureau d'architectes Coretra de Nyon propose la rénovation des bâtisses existantes. Les logements rénovés et créés se développent autour du programme suivant :

Les logements se répartissent comme suit :

Type	%	m ²	Nombre
Logement de 1,5 pièces	8	~ 27	1
Logements de 2.5 pièces	~ 24	~ 55	3
Logements de 3.5 pièces	~ 60	~ 75	7
Logements de 4.5 pièces	~ 8	~ 95	1
TOTAL	100%		12

L'appréciation du potentiel de valorisation se base sur une étude technico-économique qui repose sur le calcul de ratios rationnels de construction, contribuant à l'établissement d'un objectif financier permettant la réalisation de logements à loyers accessibles.

3.4 Coût de la construction

L'élaboration du prix de revient du projet permet de déterminer le montant de la redevance pouvant être perçue pour la mise à disposition du terrain. En accord avec les données récentes sur la réalisation de projets similaires, le prix de revient pour la rénovation de la l'auberge, création d'environ 12 logements avec 7 places extérieures est estimé à environ CHF 4'830'000.

Les immeubles sont construits de manière rationnelle selon la méthode dite « traditionnelle » avec une gestion transparente des coûts. Un processus est mis en place dès la conception du projet et pour tout le cycle de l'ouvrage, afin de permettre une maîtrise qualitative et économique des bâtiments. Un fonds de rénovation sera alimenté de façon à maintenir le bâtiment dans un parfait état avec une rénovation de l'immeuble effectuée tous les 25 ans.

Nous privilégions la proximité de nos partenaires. Les entreprises régionales seront invitées à participer au soumissionnement du projet.

3.5 Les Loyers abordables

Niveau des loyers

Afin de déterminer la faisabilité du projet, Equitim a analysé le marché et, plus précisément, le niveau des loyers dans la Commune. En accord avec l'institut statistique Wüest & Partner, les récents baux à loyer conclus à Marchissy s'offrent entre 269.- et 317.- CHF/m² par an pour des logements neufs, soit une moyenne de 293.- CHF/m².

Loyers des logements accessibles

Afin de permettre une meilleure accessibilité pour la classe moyenne aux logements locatifs neufs, le loyer Equitim se base sur un taux d'abaissement par rapport aux loyers des logements en marché libre. Pour la nouvelle construction, la Fondation propose d'appliquer un niveau de loyer compris entre CHF 255 et 265.- par m² / an, correspondant à un abaissement d'environ 12 à 15% par rapport au marché (selon quantiles 70%-90% du reporting Wüest & Partner).

Equitim propose ainsi un niveau de loyer minimum entre 255 et 265.- CHF par m² / an, correspondant aux loyers suivants :

	Equitim CHF 255 ./m ² /an.	Marché CHF 290 ./m ² /an.
2.5 pièces (55 m ²)	1 168 ./mois	1 330 ./mois
3.5 pièces (75 m ²)	1 593 ./mois	1 815 ./mois
4.5 pièces (95 m ²)	2 018 ./mois	2 300 ./mois

Loyer de la surface d'activité

Pour la surface située au rez-de-chaussée de l'auberge rénové, Equitim envisage de partir sur un niveau de loyer accessible pour de l'artisanat et non des surfaces de bureaux, avec un niveau de loyer pour des surfaces brutes retenu de CHF 215.- par m² / an. Ce niveau de loyer permettrait l'installation d'un commerce local, la reprise du

restaurant et en complément la Commune s'associe à cette démarche en cautionnant le locataire en faveur d'Equitim.

	Surface par objet (m ² utile)	Loyer mensuel net 215 ./m2.an hors charges
Surface d'activité	~157 m ²	2'817.-/mois

Loyers des places de parc

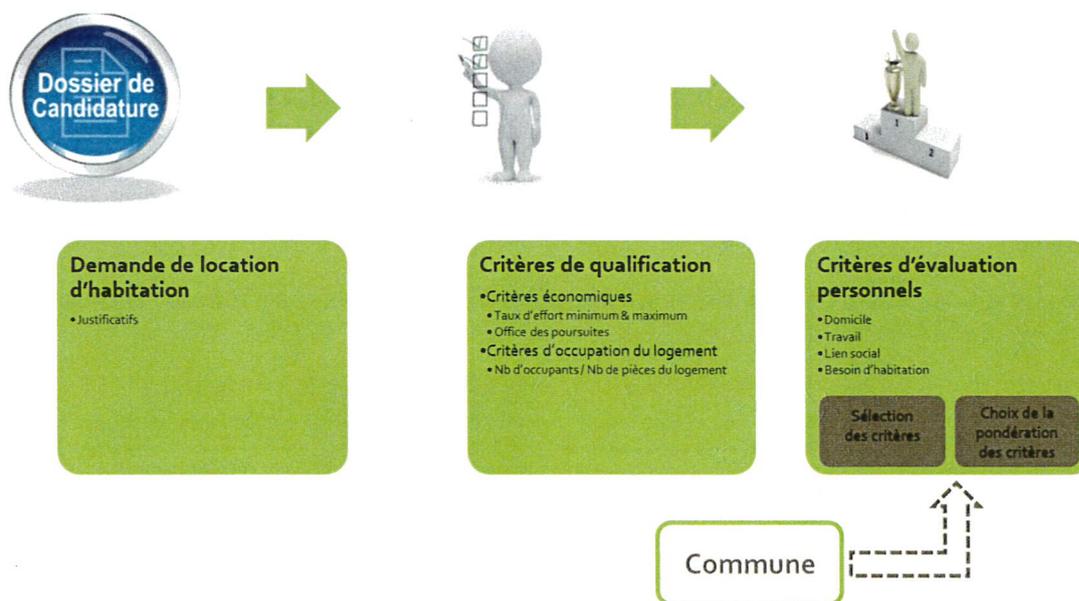
Il est prévu, au lieu d'implanter 7 places de parc en extérieurs-sol de créer une zone de verdure. La Commune se chargera de la mise à disposition de places de parc.

Charges d'exploitation et de gestion

La fondation Equitim prend à sa charge l'intégralité des investissements, dépenses et charges. Elle est également responsable de l'exploitation des logements locatifs. L'ensemble des charges et des frais correspondants à l'exploitation, à l'entretien, aux provisions du fonds de rénovation et de la gestion de l'ensemble des logements.

3.6 L'attribution des logements

Par un système dynamique, la Fondation offre la possibilité de définir des critères d'attribution répondant aux exigences de politique du logement de la Commune. L'attribution des logements s'effectue par la sélection et également par le choix de la pondération des critères d'évaluation personnels déterminant ainsi le processus de sélection des futurs résidents de Marchissy. Ceci permet notamment à la Commune de rester impliquée dans le processus d'attribution des logements durant toute la durée du DDP.



Cette grille de critère d'attribution est ensuite confiée à la gérance locative locale qui la complètera pour chaque demande de location.

Critères d'évaluation personnels
Domicile (35 points) / au maximum 1 critère à sélectionner Déjà domicilié sur la commune Si vous n'êtes pas domicilié sur la commune, êtes-vous : Originaire de la commune mais n'ayant jamais habité la commune Enfant de la commune ayant habité et été scolarisé plus de 5 ans Ayant habité plus de 5 ans Ayant habité moins de 5 ans
Travail (25 points) / au maximum 1 critère à sélectionner Lieu de travail situé sur la commune Lieu de travail situé dans le district (hors commune)
Lieu social (20 points) Membre de sociétés locales Parenté habitant la commune
Critères de besoin d'habitation (20 points) / au maximum 1 critère à sélectionner Actuellement ou prochainement sans logement Occupe un logement insalubre

3.7 Performance énergétique

La Fondation Equitim s'engage à construire un projet et vise le standard CEEB A. Cet engagement pris par la Fondation traduit sa stratégie d'investissement et de gestion de bâtiment sur le très long terme.

3.8 Planification du projet

Le pilotage technique et financier du projet est assuré par les collaborateurs de Fundim SA, agissant comme société de gestion de la fondation Equitim et, le bureau d'architecture Coretra à Nyon est mandaté par la fondation Equitim pour la planification et la réalisation des bâtiments.

Nous proposons le planning suivant :

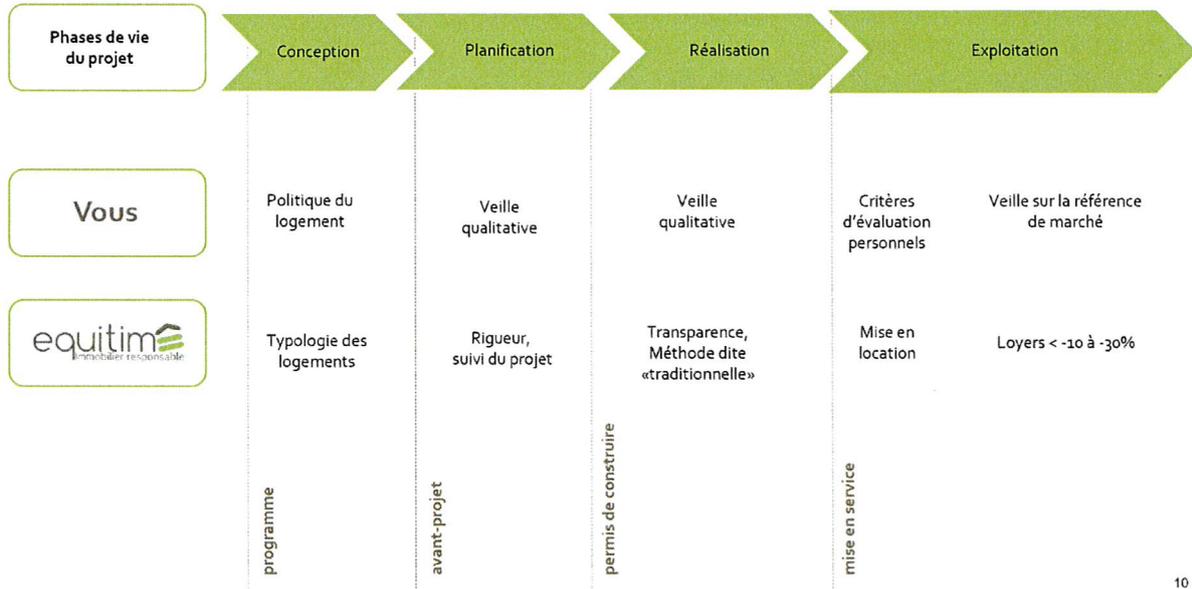
Projet Rénovation :

- **1^{er} Trimestre 2025** : Signature du droit de superficie (DDP) pour l'ensemble du projet en faveur d'Equitim.
- **2^e Trimestre 2025** : Planification et mise à l'enquête. Les appels d'offres entreprises se font en parallèle.
- **1^{er} Trimestre 2026** : Démarrage des travaux
- **2^e Trimestre 2028** : Mise en service des logements

La Fondation Equitim étant maître d'ouvrage, le projet n'est pas soumis aux marchés publics. Nous précisons aussi que la Fondation s'engage à construire de manière dite traditionnelle. Ceci permet de favoriser les entreprises locales et régionales.

3.9 Implication de la Commune

La Commune est impliquée selon sa volonté à chaque étape de la vie du projet, tel que le précise le schéma suivant :



10

4. Analyse du projet par la Commune

Comme annoncé lors du Conseil général d'octobre 2023, la réalisation du projet en main communal n'est pas possible pour des questions financières, de compétences techniques et de ressources humaines.

Ce qui nous pousse à agir sont notamment les points suivants :

- l'état des bâtiments fortement dégradé que nous devons sans cesse entretenir et qui a **un cout pour notre Commune** ;
- la volonté de proposer des logements à loyer accessible à nos citoyens,
- la volonté de pérenniser l'activité du restaurant de l'Auberge en la modernisant.

Ainsi, la Municipalité a entrepris des discussions avec la fondation Equitim qui ont abouti à ce projet de collaboration sous la forme d'un DDP (Droit distinct et permanent de superficie expliqué au point 5.) Cela permettra d'entamer le développement des parcelles 55 et 56 sans supporter le très important investissement nécessaire. Comme expliqué plus haut, le projet prévoit la réhabilitation et la rénovation de l'Auberge et la ferme avec création de logement neufs à loyers accessibles qui seront réservés en priorité à nos concitoyens.

D'un point de vue financier, le partenariat avec la Fondation Equitim, nous permet de conserver notre patrimoine, en le rénovant, le valorisant et permettant la création de logements et d'une auberge. Ce ne sera donc plus un poste de dépense pour notre commune.

L'investissement conséquent de ce projet ne permet pas de pouvoir dégager une rente de superficie, néanmoins dans la mesure où les loyers augmenteraient dans le temps, la Commune toucherait le fruit de cette évolution, tel que garantie par le droit de superficie.

5. Droit distinct et permanent de superficie et financement du projet

La Municipalité propose d'attribuer à la Fondation Equitim un droit de superficie d'environ 1'006 m², soit sur l'entier des parcelles 55 et 56, au sens des articles 675 et 779a à 1 du Code Civil Suisse. Ce droit est dit « distinct et permanent » parce que la Commune reste propriétaire du terrain. La Fondation s'engage à rénover les bâtisses existantes afin de permettre une activité commerciale au rez-de-chaussée ainsi qu'à réaliser des logements sur le solde des surfaces.

5.1 Durée

La proposition est de constituer un droit de superficie pour une durée de cent ans à compter de son inscription au registre foncier. A l'échéance dudit bail, soit le DDP est renouvelé pour une nouvelle période, soit l'immeuble revient à la Commune aux conditions établies par un expert neutre.

5.2 Proposition de redevance en faveur de la Commune

La fondation Equitim prend à sa charge l'ensemble des frais associés au développement de ce projet immobilier ce qui représente un investissement conséquent.

Dans le cadre de son engagement en faveur des Communes et de sa mission de favoriser l'accès à des logements à loyer abaissé, la fondation a choisi d'investir dans la rénovation complète du bâtiment, malgré le coût élevé de l'opération. Cependant, bien que ces logements apportent des revenus locatifs, ceux-ci ne suffiront pas à la fois à assurer le rendement attendu par les caisses de pensions pour assurer les retraites et à générer une rente pour la Commune. Ainsi, en accord avec la Municipalité, il a été décidé de fixer une rente symbolique de 1 CHF.

Sur la base des hypothèses de loyers mentionnées ci-dessus et **quel que soit le taux de vacance** pour les logements, la Fondation Equitim garantit l'exploitation des logements **sans jamais demander subvention à la Commune.**

5.3 Les modalités de sortie du droit de superficie

Afin de permettre une relation viable dans le temps, les aspects juridiques tels que les règles de sortie sont anticipés. Les modalités de sortie du droit de superficie reposent sur les mêmes principes que ceux qui déterminent la redevance du droit de superficie. La contribution de la Commune au projet, par l'apport de son terrain, est fixée au début du contrat. Cette contribution demeure identique dans le temps et permet ainsi de conserver une participation équitable des acteurs dans le temps.

5.4 Projet de DDP

La Fondation Equitim sollicitera le soutien de l'étude de Me De Luze à Morges pour établir le projet d'acte du DDP. Ce document précise les engagements liés à la redevance ainsi que les droits et les obligations de chaque partie.

5.5 Financement du projet

Comme mentionné, selon modèle Equitim, le financement du projet immobilier est réalisé uniquement par des fonds propres de la fondation, provenant des caisses de pension. La fondation ne requiert ainsi pas de financement en fonds étrangers et de cautionnement de la part du propriétaire du terrain.

6. Politique du logement

La Municipalité souhaite valoriser les parcelles No 55 et 56 sans pour autant réaliser un investissement qui viendrait charger les finances communales.

Le développement de la Commune de Marchissy s'organise autour d'une politique de logement multiple. L'objectif de la Municipalité est que chacun puisse trouver une offre à sa mesure, par l'acquisition d'un logement en PPE,

par la location d'un appartement dans l'une des futures constructions, par l'accès à un logement protégé ou encore l'accès à des logements à prix abordables comme ceux qui sont proposés dans le cadre du projet Equitim.

En effet, il lui semble primordial que les citoyens de la région et leur famille puissent se loger à un prix en adéquation avec leur budget.

7. Récapitulatif

La Municipalité soutient ce projet qui répond à un besoin réel de la population en matière de logement. La fondation Equitim, portée par des acteurs régionaux, lui semble le partenaire idéal pour le réaliser.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal d'approuver les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL GENERAL DE MARCHISSY

- Vu le préavis municipal 1-2025
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée d'étudier cet objet
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

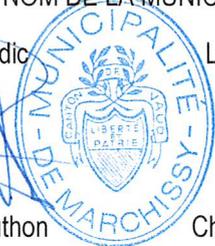
DECIDE :

D'autoriser la Municipalité à signer une promesse de droit distinct et permanent de superficie en faveur de la Fondation « Equitim », relatif aux parcelles 55 et 56, sis à Marchissy, pour y rénover les bâtisses et construire des logements abordables avec une activité au rez de chaussé.

Adopté en séance de Municipalité du 09.12.2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic	La Secrétaire
 Luc Mouthon	 Christine Ronga



Annexes : Plans du projet (annexe 1)

Délégué municipal : Luc Mouthon

L'AUBERGE DE MARCHISSY

Revalorisation de l'auberge, aménagement de logements - Place du Tilleul 6 à Marchissy

TPOLOGIES, SURFACES & CUBE

ECHELLE : 1:400, 1:438, 1:921, 1:766 DATE : 15.05.2023/ppp

coretra sa | route de st-cergue 311 | 1260 nyon | suisse | t +41 22 369 30 69 | f +41 22 369 30 82 | info@coretra.ch | www.coretra.ch

FAIS_02

FORMAT : A3 NIVEAU 0 = 82.3m PARCELLE N° 55 & 56

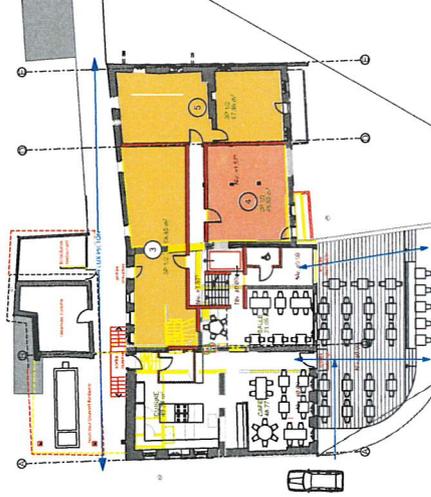
architecte **coretra** | e c t u r e

TYPOLOGIES

- 1p 1/2 (1x)
- 2p 1/2 (3x)
- 3p 1/2 (7x)
- 4p 1/2 (1x) = 12 LOGEMENTS



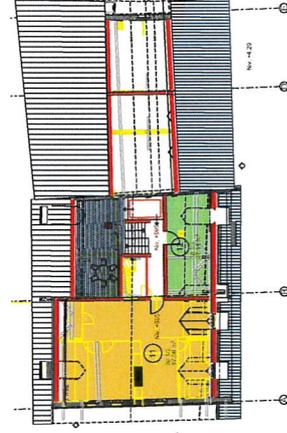
SOUS-SOLA & REZ B



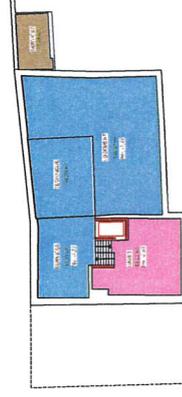
REZ A & ETAGE B



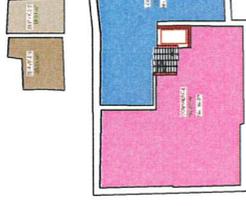
ETAGE A & COMBLES B



COMBLES A



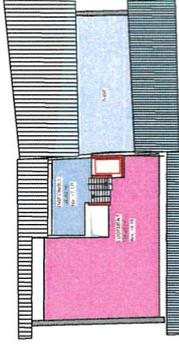
SOUS-SOLA A & REZ B



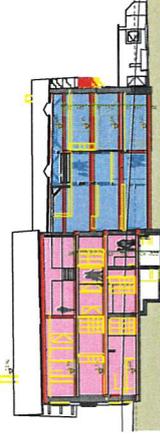
REZ A & ETAGE B



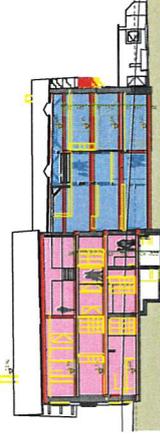
ETAGE A & COMBLES B



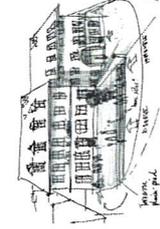
COMBLES A



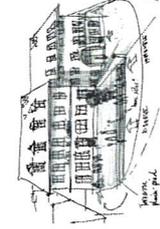
IMMEUBLE A



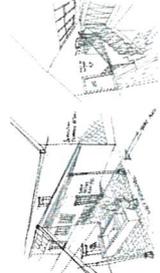
IMMEUBLE B



TERRASSE



FONTAINE



COMBLES

