

**PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL
N° 16-2024**

SÉANCE DU 25 SEPTEMBRE 2024

Parcelle 1271 – Constitution d'un droit de superficie

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction des domaines, gérances et sports
Mme L. Masméjan, Conseillère municipale

TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis	3
2. Description détaillée du projet.....	3
3. Droit de superficie.....	5
4. Conséquences financières	5
4.1. Incidences sur le personnel.....	5
4.2. Charges d'exploitation.....	5
4.3. Charges d'amortissement	6
4.4. Charges d'intérêts	6
4.5. Revenus supplémentaires.....	6
4.6. Incidences sur le budget de fonctionnement	6
5. Développement durable.....	6
5.1. Dimension économique.....	6
5.2. Dimension environnementale	6
5.3. Dimension sociale	7
6. Communication	7
7. Programme de législature.....	7
8. Conclusions.....	7

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité soumet à votre Conseil, la constitution d'un droit de superficie (DDP) sur la parcelle 1271, sise à l'angle de l'Avenue des Deux-Ponts et du Chemin des Cerisiers.



2. Description détaillée du projet

La parcelle 1271, d'une surface de 2'876 m², est sise à l'angle de l'Avenue des Deux-Ponts et du Chemin des Cerisiers. En l'état actuel, elle est libre de construction.

Par son orientation, sa géométrie, sa proximité à la rivière « La Vuachère » et à une zone forêt, la Municipalité n'a jamais envisagé développer cette parcelle qui semblait être peu adaptée, au premier abord, à la construction d'un immeuble. La partie constructible de la parcelle (hors forêt) est affectée en zone de moyenne densité.

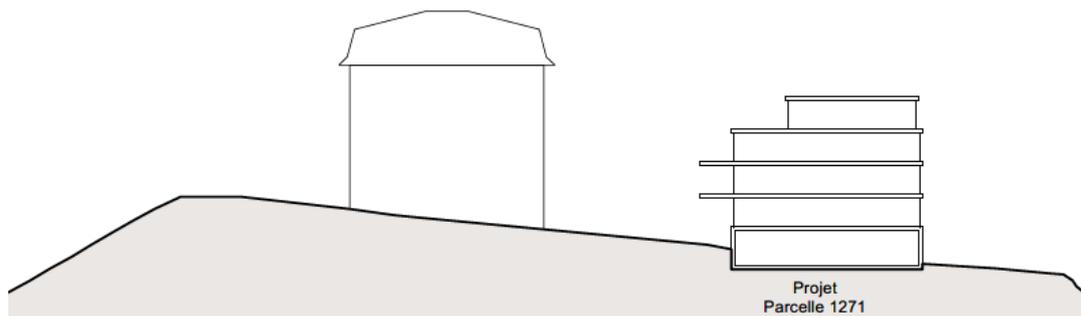
En 2021, la Ville de Pully a été approchée par le bureau d'architectes Pont12 et la Coopérative de l'habitat associatif (ci-après CODHA). Ces deux entités se sont montrées intéressées à y réaliser un immeuble locatif, lequel serait entièrement dédié aux logements d'utilité publique, complété de quelques locaux destinés à l'artisanat (atelier d'artistes, par exemple).

Active depuis 1994, la CODHA, dont le siège se trouve à Genève, réalise des immeubles de logements qu'elle remet en gestion associative à ses habitants-coopérateurs. Sans but lucratif, elle promeut un rapport au logement basé sur la participation, la convivialité et la solidarité

entre les habitants et s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement, avec des constructions à hauts standards écologiques. La CODHA compte aujourd'hui 6'000 coopérateurs et 761 logements répartis dans 20 immeubles situés dans le canton de Genève, mais également dans le canton de Vaud, à Chailly et Pra Roman notamment. A cela s'ajoutent 11 projets de constructions en cours, dont l'un dans le quartier des Plaines-du-Loup à Lausanne. Ces constructions permettront à terme la production d'environ 700 logements.

En l'occurrence, le projet propose la construction d'un immeuble de 4 étages sur deux niveaux de sous-sol, qui comprendrait 10 logements à loyers abordables et reconnus d'utilité publique au sens de l'article 27 de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (ci-après LPPPL). A cela s'ajouteraient des locaux destinés aux travaux manuels (ateliers), un parking à l'usage des locataires, puis des jardins cultivables et des espaces collectifs à disposition des habitants et usagers des jardins. La philosophie du projet se veut donc sociale, avec des aménagements ouverts à tous. Au-delà de l'aspect logement, la CODHA souhaite réaliser un bâtiment écologique et durable, tout en respectant le patrimoine naturel offert par la parcelle (forêt, rivière, faune etc.).

Au stade actuel, soit celui de la faisabilité, le projet imaginé par la CODHA se présenterait ainsi :



3. Droit de superficie

Le plan financier transmis par la CODHA en août 2022 a fait l'objet d'une analyse par CBRE à Lausanne, bureau spécialisé dans le conseil en immobilier d'entreprise, mandaté par la Ville de Pully. Celui-ci a émis une appréciation générale positive, avec toutefois quelques propositions de modification, respectivement d'adaptation. La CODHA a mis à jour un nouveau plan, le 1^{er} juin 2024, avec les recommandations émises par le bureau CBRE.

Le projet prévoit une servitude de superficie pour une durée de 99 ans en faveur de la CODHA contre le versement d'une rente annuelle avec indexation à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) tous les cinq ans. Fondé sur une surface de plancher déterminante (SPd) de 1'100 m² et sur une valeur foncière du sol déterminée d'un commun accord à CHF 600.00 par m² de surface constructible, le prix du terrain a été estimé à CHF 660'000.00 (la SPd comprend la somme de toutes les surfaces de plancher des bâtiments principaux, à l'exclusion des surfaces utiles secondaires, d'installation ou pour lesquelles le vide d'étage est inférieur à la valeur minimale légale).

D'entente avec la CODHA, la rente annuelle a été prévue à 4% de cette valeur, soit un pourcentage usuel pour un droit de superficie. Cela représente un montant annuel de CHF 26'400.00. Cette valeur est proportionnellement comparable à la rente dégagée par le droit de superficie du chemin de Montillier 7, immeuble également voué aux logements à caractère social.

S'agissant de l'état locatif projeté pour l'exploitation de l'immeuble, le plan financier de la CODHA fait état d'un rendement brut annuel de CHF 242'000.00, décomposé comme suit :

- Habitations :	CHF 203'000.00
- Surfaces commerciales (ateliers) :	CHF 29'120.00
- Places de parc (garage) :	CHF 9'600.00

Les montants articulés ci-dessus ont été analysés et confirmés dans le rapport d'expertise du bureau CBRE.

Le prix au m², qui peut sembler faible au regard des prix de vente des parcelles sur Pully, s'explique par le caractère peu attractif du terrain pentu, dans un endroit peu lumineux, en bordure de forêt, sans vue et sans dégagement.

A titre d'information, il est à noter que la parcelle 1270 adjacente (formant « un pic ») fait l'objet d'un projet d'acte de vente à terme. Au bénéfice d'un droit de préemption conféré par la LPPPL, la Commune de Pully y renoncera.

4. Conséquences financières

4.1. Incidences sur le personnel

S'agissant de la constitution d'un droit de superficie, celui-ci ne génère aucun impact sur le personnel.

4.2. Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation diminueront car l'entretien de la parcelle sera à la charge du superficiaire.

4.3. Charges d'amortissement

La constitution d'un droit de la superficie sur la parcelle 1271 n'engendre pas de dépense et, de ce fait, pas de frais d'amortissement.

4.4. Charges d'intérêts

La constitution d'un droit de la superficie sur la parcelle 1271 n'engendre pas de dépense et, de ce fait, pas de charge d'intérêt.

4.5. Revenus supplémentaires

Grâce à cette réalisation, les revenus d'exploitation vont progresser de la manière suivante : La rente de droit de superficie permettra de générer un nouveau revenu. En effet, la parcelle 1271 dans son état actuel ne génère aucun revenu pour la Ville de Pully. Elle ne comporte qu'une charge d'entretien liée à la forêt qui l'occupe.

4.6. Incidences sur le budget de fonctionnement

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, les impacts financiers attendus sont les suivants :

Intitulés	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Personnel suppl. en ETP)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges personnel	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges exploitation	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges intérêts	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total charges suppl.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus suppl.	0.00	0.00	0.00	12'300.00	24'600.00	36'900.00
Total net	0.00	0.00	0.00	12'300.00	24'600.00	36'900.00

5. Développement durable

5.1. Dimension économique

Ce projet permet de générer des revenus supplémentaires annuel pour la Ville de Pully, tout en valorisant un terrain vide de construction.

5.2. Dimension environnementale

Le projet intègre un véritable respect de la nature du site (forêt, rivière, permaculture) et souhaite maintenir l'accès à la nature à tous.

5.3. Dimension sociale

Le projet permet d'offrir des logements à loyer abordables sur le territoire de Pully et favorise les rencontres et échanges en offrant des surfaces d'ateliers utilisables par tous. La création d'un jardin potager pour les habitants de l'immeuble est aussi un moyen de créer du lien social entre habitants du quartier.

6. Communication

Ce projet ne nécessite pas d'actions particulières de communication.

7. Programme de législation

Ces travaux ne font pas partie du programme de législation 2021-2026 de la Municipalité. Ils s'inscrivent dans le cahier des charges du service responsable du dossier.

8. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully,

vu le préavis municipal N° 16-2024 du 31 juillet 2024,
vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,
vu le préavis de la Commission des finances,

décide

1. d'autoriser la Municipalité à signer un droit de superficie en faveur de la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA), grevant dans son intégralité la parcelle 1271 de 2'876 m² pour la construction de 10 logements.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 31 juillet 2024.

Au nom de la Municipalité

Le syndic


G. Reichen



Le secrétaire


Ph. Steiner

Annexe :

- Projet de droit de superficie pour la parcelle 1271.