

Conseil communal de la Ville de Pully

Rapport de la commission ad hoc au Conseil communal de la Ville de Pully

Préavis No 16-2024 – Parcelle 1271 – Constitution d'un droit de superficie

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

La commission ad-hoc chargée de préavisier du Préavis 16-2024 s'est réunie le 11.09.2024 à 18h30 à la Maison pulliérane.

La commission était composée, outre le soussigné, de Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers : Jérôme Gaudin, Michel Godart, David Häusermann Chapatte, Serena De Rosa, Roland Dubois, Daniel Hammer, Philippe Stern, Tânia Gazzola.

La Municipalité était représentée par Madame la Municipale Lydia Masméjan ainsi que de Mme Céline Burin responsable de l'office du logement et de Monsieur Sébastien Cornuz, chef de service DDGS.

La commission remercie la Municipalité et l'administration pour la qualité des informations communiquées et les réponses apportées aux questions.

1. INTRODUCTION

A titre de propos liminaire il convient de rappeler que les membres de la commission ont pris connaissance du préavis financier de la commission des finances. La commission ad-hoc remercie les membres de la commission des finances pour leur travail. Les remarques et interrogations seront traitées au point 3 du présent rapport.

2. OBJET DU PREAVIS

Le Préavis 16-2024 concerne 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.

3. EXAMEN DU PREAVIS

La parcelle 1271 est exempte de constructions, affectée en moyenne densité. Elle abritait anciennement un corps de ferme qui a disparu durant les années 1970. La parcelle est bordée densément par la forêt et la Paudèze. Aucun autre projet de revalorisation du site, que celui dont fait l'objet ce préavis, n'a été esquissé jusqu'à présent.

En 2021 la DDGS a été approchée par le bureau Pont12 qui a proposé de constituer un DDP avec une coopérative et a ensuite approché la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) afin de construire un immeuble de logements / ateliers.

La DDGS souhaite préserver la qualité naturelle du site, c'est pourquoi elle a procédé au relevé de la forêt, car dans le cas des constatations forestières et natures ce n'est pas le registre foncier mais la constatation sur site qui fait foi.

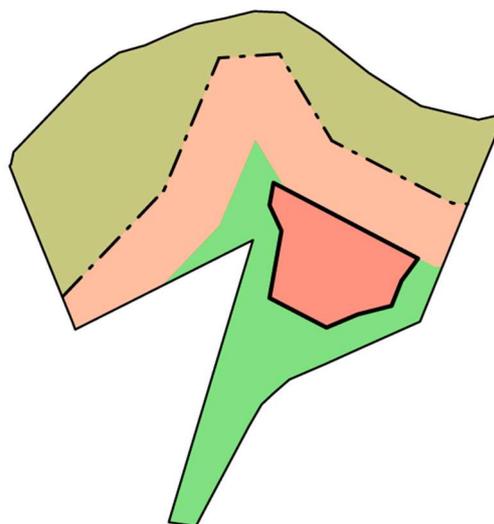
La parcelle est grevée d'une superficie de 1'157 m² de forêt qui ne concerne pas le DDP, le DDP intègre la limite à la lisière de 10 m.

La superficie proposée à la construction a une emprise au sol de 295 m².

Données parcelle 1271

Superficie parcelle : 2'876 m²

| | |
|---|---|
|  | Superficie zone forestière : 1'157 m ² |
|  | Superficie à 10m de la forêt : 832 m ² |
|  | Superficie extérieur : 590 m ² |
|  | Superficie construite : 295 m ² |



Le programme intentionnel du projet de la CODHA, au stade de développement de pré-projet, et du bureau d'architecte Pont12 consiste en la création d'environ 948 m² de logements, 216 m² d'ateliers et 60 m² de salle commune ainsi que d'un parking 3 place.

Les logements créés par la CODHA sont des logements modulables qui sont adaptables en fonction des besoins du projet et de l'évolution des familles et autres habitants.

La CODHA intègre les futurs habitants avant la réalisation du bâtiment pour penser le projet (ici les jardin et ateliers) ; puis par la suite qui constituent une association des habitants qui s'approprient les espaces communs et gèrent le « vivre ensemble ». La CODHA et Pont12 ont affiché une volonté forte de respect et de mise en valeur du patrimoine naturel en limitant l'assise de la construction et en faisant la part belle aux aménagements extérieurs dans l'enceinte des 10 m de lisière de la forêt qui doivent être libres de toute construction.

La CODHA qui intervient en tant que maître d'œuvre propose de réaliser 10 logements à la location au prix moyen de 265.- CHF/m² / an à titre de logements à loyers abordables (LLA) et reconnus d'utilité publique (LUP) au sens de l'art. 27 de la LPPPL.

Les LLA sont à loyer contrôlé. Il s'agit d'un régime juridique stricte qui impose des loyers maximaux et des surfaces contraintes. Le loyer évolue en fonction de l'IPC et non pas en fonction des taux hypothécaires comme c'est le cas, par exemple, sur le DDP des Boverattes.

Le plan financier de la CODHA est présenté en séance, celui-ci a été soumis à l'analyse d'un bureau d'expert afin d'être validé. Celui-ci a formulé son propre plan financier et aboutit sur un prix de revient similaire à celui de la CODHA. L'expert conclut qu'on peut donc considérer qu'au vu de la faible différence entre le plan financier proposé et le sien, le coût de revient proposé peut être admis.

La DDGS souhaite compléter que le coût de construction estimé tient compte des niveaux de prix actuels et de la complexité de bâtir un petit ouvrage, avec un accès difficile. Le mode de financement est un financement typique des coopératives. Il est assez différent de ceux des investisseurs privés, notamment le prêt en 3 rangs qui provient de la Wbg, l'association faîtière des coopératives. Ces prêts sont conditionnés à un contrôle de l'Office fédéral du Logement portant sur la qualité du projet et la pérennité du financement.

Par ailleurs, la DDGS relève que les taux hypothécaires retenus par la CODHA dans son plan financier sont relativement prudents (3 %). Aujourd'hui le marché hypothécaire est plus bas mais il y a une année, il était autour de 2.7 %.

Fort de ces éléments financiers pointus, la commission s'est penchée sur les questions de la Commission des finances :

1. *La COFIN considère que la valeur vénale du terrain, de 660'000.- CHF rapportée au m² du terrain est à 229.49 CHF /m² et paraît en l'état très basse.*

En réalité la valeur vénale du terrain est à rapporter aux m² de la parcelle exemptée de la forêt (1'157 m²), il s'agit donc de 383.95 CHF /m² ce qui reste une valeur basse mais à mettre en rapport avec les possibilités constructives limitées et les difficultés d'accès du terrain.

2. *Le rendement estimé grossièrement paraît excessif pour du logement social et un promoteur qui n'a pas de but lucratif. En effet, avec un coût de construction grossièrement estimé à CHF 3,5 millions au vu des surfaces indiquées et des volumes estimés, la proposition faite conduit à un rendement brut supérieur à 6%, après déduction de la rente.*

Le rendement net après amortissement de l'opération est de 2.6 % pour la CODHA. En droit du bail, le rendement admissible, sur la base du taux hypothécaire de référence actuel de 1.75%, est de 3.75%.

Un conseiller estime que le rendement doit se faire à 25% de la valeur du terrain. Des projets au-dessus de cette valeur ne sont pas finançables.

3. *Des membres se sont interrogés sur les bases de calcul du montant de la rente proposée. Des projets comparables, dont des membres ont connaissance, pour la mise à disposition de terrains en droits de superficie pour des logements d'utilité publique, prennent pour base 5% de la valeur vénale du terrain ou 18% du revenu locatif. A supposé que la valeur vénale du terrain soit correcte, la rente devrait se situer plutôt entre CHF 33'000 et 43'000.*

En réalité la rente pourrait atteindre près de 30'000.- CHF car la CODHA espère pouvoir encore optimiser son projet dans la phase développement finale. La valeur totale du terrain n'influence pas la rente. La rente est basée sur la surface brute de plancher constructible. Augmenter cette rente est toutefois possible, mais elle aurait irrémédiablement un impact sur les loyers et sortirait du cadre des LLA.

Cette dernière remarque fait réagir une conseillère, puisqu'il s'agit d'un geste de la commune en faveur des futurs locataires du lieu. Celle-ci résume parfaitement le choix qui se dresse devant le conseil communal : veut-on construire un immeuble de 10 logements à loyers abordables ou souhaite-t-on garder le terrain en l'état libre de toute construction ?

L'acte constitutif est ensuite passé en revue. Une Conseillère s'interroge concernant l'indemnité de retour comment celle-ci est-elle calculée ? M. Cornuz précise que, soit le droit est reconduit, soit le superficiant récupère l'objet à sa valeur de rendement. Toutefois, en cas de désaccord, cette indemnité sera fixée par le Tribunal arbitral, en tenant compte, notamment de la nature spécifique de la construction et de son intérêt d'usage pour la superficiante. Dans ce cas, la valeur d'expertise se base, en principe sur sa valeur intrinsèque (valeur d'assurance) moins sa vétusté. Il s'agit de la version la plus favorable pour la Commune.

4. VOTE SUR LE PREAVIS

4.1. AMENDEMENT DE LA COMMISSION

Les débats étant épuisés, les Conseillères et Conseillers membre de la commission formulent un amendement afin que l'effort¹ fait par la Commune vis-à-vis des futurs locataires de ce DDP soit essentiellement en faveur de citoyennes et citoyens pulliérans. Que ce soit pour ceux qui souhaitent rester à Pully ou pour ceux qui souhaitent trouver un lieu adapté à leurs besoins.

L'amendement de la commission aux conclusions du Préavis est le suivant :

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.
2. **le choix des bénéficiaires des appartements sera attribué en priorité à des citoyennes et citoyens de Pully selon des critères à définir.**

L'amendement est accepté à 8 voix pour et une abstention.

4.2. VOTE SUR LES CONCLUSIONS

La proposition d'amendement ayant été approuvée par une majorité des commissaires, la commission se prononce sur les conclusions amendées du Préavis 16-2024.

Les membres de la commission acceptent à 6 voix pour et 3 voix contre les conclusions amendées.

La commission ad-hoc recommande au Conseil communal d'approuver les conclusions telles qu'amendées du Préavis 16-2024.

La séance est levée à 20h30 le 11.09.2024.

Dimitri Simos
Président de la Commission ad-hoc.

¹ Il faut comprendre ici par « effort » l'abandon volontaire de la commune d'un hypothétique meilleur rendement sur le DDP au profit de loyers abordables.