



VILLE DE PULLY

Municipalité

Préavis N° 25 - 2017 au Conseil communal

**Octroi d'un droit de superficie sur le terrain des
Boverattes-Est**

Responsabilité(s) du dossier :

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

Pully, le 1^{er} novembre 2017

Table des matières

| | |
|--|---|
| 1. Objet du préavis | 3 |
| 2. Historique | 3 |
| 3. Constitution du droit de superficie | 4 |
| 4. Planning prévisionnel | 5 |
| 5. Développement durable | 6 |
| 5.1. Dimension économique | 6 |
| 5.2. Dimension environnementale | 6 |
| 5.3. Dimension sociale | 6 |
| 6. Communication | 6 |
| 7. Programme de législature | 7 |
| 8. Conclusions | 8 |

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet l'octroi d'un droit de superficie sur la parcelle N° 2034 (Boverattes-Est) en faveur de la Vaudoise Vie, Compagnie d'Assurances SA (ci-après la Vaudoise Assurances), conformément à la promesse de constitution d'un droit de superficie signée le 16 janvier 2014, ci-annexée.

2. Historique

Le 30 octobre 2013, le Conseil communal a autorisé la Municipalité à signer une promesse de constitution d'un droit de superficie en faveur de la Vaudoise Assurances (la superficiaire), grevant dans son intégralité la parcelle communale des Boverattes-Est, pour la construction d'une centaine de logements.

Le 16 janvier 2014, la Vaudoise Assurances et la Municipalité ont signé une promesse de constitution d'un droit de superficie.

Depuis le début 2014, la Vaudoise Assurances met tout en œuvre pour respecter les délais fixés dans la promesse de constitution d'un droit de superficie. Elle a lancé, en avril 2014, le concours d'architecture destiné à choisir un projet de construction. Le jury, composé de représentants de la Vaudoise Assurances, de la Municipalité et d'architectes indépendants, a élu, en septembre 2014, le bureau d'architecture J.-B. Ferrari & Associés Architectes lauréat du concours.

La Vaudoise Assurances a, par l'entremise du bureau d'architectes précité, déposé fin mars 2015, un dossier de mise à l'enquête pour la construction de 6 bâtiments d'habitation de 126 logements au total, avec garages souterrains pour 126 véhicules, 13 places de parc extérieures et une sous-station électrique.

La demande de permis de construire a été soumise à enquête publique du 11 avril 2015 au 11 mai 2015. Une mise à l'enquête complémentaire, ayant pour buts la réduction de la largeur des bâtiments, le déplacement de la rampe d'accès du garage souterrain Nord A1, le réaménagement des places de parc visiteurs et l'adjonction de places vélos, a eu lieu du 25 juin 2016 au 25 juillet 2016.

La première mise à l'enquête a fait l'objet de 7 oppositions, levées par la Municipalité dans sa décision du 16 décembre 2015. Trois opposants ont déposé recours contre cette décision auprès de la Cour de droit administratif et public (ci-après CDAP). Ils se sont

également opposés à la demande de permis de construire complémentaire. Par décision du 1^{er} décembre 2016, la Municipalité a autorisé les modifications au projet de construction. Les opposants ont déposé recours auprès de la CDAP contre la décision municipale.

L'ensemble des recours visant le même projet, la CDAP a ordonné leur jonction en une même procédure.

La CDAP a rendu son arrêt le 9 octobre 2017 qui rejette les recours formés contre les décisions de la Municipalité du 16 décembre 2015 et du 1^{er} décembre 2016. Elle confirme également les décisions rendues par la Municipalité.

Conformément à l'art. 23 de la promesse de droit de superficie, dès l'entrée en force du permis de construire, chaque partie peut exiger la signature de l'acte constitutif du droit de superficie à l'autre partie, moyennant un préavis de 60 jours.

3. Constitution du droit de superficie

Conformément au préavis N° 17-2013, la Municipalité soumet au Conseil communal le projet d'acte constitutif de droit de superficie, annexé au présent préavis. Elle doit, en effet, obtenir l'accord formel du Conseil communal pour signer cet acte.

La Municipalité et la Vaudoise Assurances maintiennent, dans le projet d'acte constitutif, les principes fondamentaux de la promesse de constitution d'un droit de superficie acceptée par le Conseil communal. Elles ont néanmoins précisé les points suivants afin de clarifier le droit de superficie :

- Texte de l'art. 4 al. 3 de la promesse : Les travaux de construction devront commencer dans le délai de trois mois dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire, et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeur réservé.

Texte de l'acte constitutif de droit de superficie : Les travaux de construction devront commencer dans le délai de trois mois dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire et de la décision du Conseil communal octroyant le droit de superficie, et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeur réservé.

- Texte de l'art. 6 lit. d point 1 de la promesse : Le superficiaire soumettra l'état locatif initial au superficiant pour approbation ; ledit état locatif devra respecter le loyer annuel moyen de CHF 280.00, frais accessoires compris.

Texte de l'acte constitutif de droit de superficie : Le superficiaire soumettra l'état locatif initial au superficiant pour approbation ; ledit état locatif devra respecter le

loyer annuel moyen de CHF 280.00 par m², frais accessoires compris, excepté les frais de chauffage, d'eau chaude et les taxes publiques.

- Texte de l'art. 6 lit. d point 2 de la promesse : Les logements seront prioritairement destinés aux familles pulliéranses ou aux personnes exerçant une activité sur le territoire communal.

Dans l'acte constitutif de droit de superficie, il ne s'agit plus de familles pulliéranses mais de familles résidant à Pully. De plus, les logements devront également être destinés en priorité aux personnes exerçant une activité sur le territoire communal ainsi qu'aux personnes qui ont moins de 30 ans et ont précédemment résidé pendant au moins 10 ans sur le territoire de la Ville de Pully.

- Texte de l'art. 6 lit. d point 4 de la promesse : Ultérieurement, le superficiant sera en droit d'imposer les locataires sur vingt pour-cent des logements du site, étant entendu que les candidats proposés par le superficiant devront répondre aux critères de solvabilité du superficiaire.

Texte de l'acte constitutif de droit de superficie : Ultérieurement, le superficiant sera en droit d'imposer les locataires sur vingt pour-cent de chaque typologie de logements du site, étant entendu que les candidats proposés par le superficiant devront répondre aux critères de solvabilité du superficiaire ; le superficiant sera consulté lors de toute vacance d'appartements.

Dans le cadre de la synthèse de la Centrale des autorisations en matière d'autorisations de construire (CAMAC), le Service de la sécurité civile et militaire du canton de Vaud a demandé au futur propriétaire des constructions de réaliser un abri de protection civile de 250 places couvrant les besoins obligatoires des futures constructions. De plus, il a demandé à la Ville de Pully d'intégrer à la construction des Boverattes un abri public de 200 places supplémentaires afin de couvrir l'augmentation future de la population dans le quartier des Boverattes.

L'art. 20 de l'acte constitutif de droit de superficie prévoit la constitution d'une servitude d'usage d'abri de protection civile en faveur de la Ville de Pully pour les 200 places supplémentaires demandées par le service cantonal précité qui se situent dans le garage souterrain du bâtiment A1.

4. Planning prévisionnel

Conformément à l'art. 4 al. 3 de l'acte constitutif de droit de superficie, les travaux de constructions devront commencer dans le délai de trois mois dès l'entrée en force du permis de construire et de la décision du Conseil communal octroyant le droit de superficie. Ils devraient vraisemblablement s'achever dans le courant de l'année 2020.

La mise en valeur des biens, soit la première mise en location, débutera dans le courant du deuxième semestre 2019 pour une entrée en possession progressive des appartements dès fin 2019, début 2020.

5. Développement durable

5.1. Dimension économique

La signature du droit de superficie avec la Vaudoise Assurances permet à la Ville de Pully d'augmenter la rentabilité annuelle de la parcelle N° 2034 de CHF 0.00 à CHF 556'000.00.

La redevance sera adaptée chaque année à l'évolution de la valeur de rendement des constructions. Néanmoins, aucune adaptation ne pourra intervenir en-dessous du montant initial de CHF 556'000.00.

5.2. Dimension environnementale

L'ensemble des intervenants au projet s'est engagé à respecter les objectifs suivants :

- Réduire l'impact sur l'environnement par la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la réduction de l'émission de CO₂ ;
- Réduire l'utilisation d'énergies fossiles et ainsi réduire le risque lié à l'augmentation des coûts de ces énergies ;
- Réduire la part variable des coûts d'exploitation liés à la consommation d'énergie ;
- Promouvoir la mobilité douce.

5.3. Dimension sociale

Les constructions du quartier des Boverattes prévoient une salle commune favorisant les rencontres entre les locataires et la mixité entre seniors et familles avec enfants.

6. Communication

Les actions de communication à entreprendre seront définies en collaboration avec le Service de la communication.

7. Programme de législature

La signature du droit de superficie sur le terrain des Boverattes s'inscrit dans le cadre du programme de législature de la Municipalité, selon les mesures et les objectifs suivants :

Favoriser la mise à disposition de logements à loyers abordables :

- « Mettre à disposition des logements dans le quartier des Boverattes ».

Contribuer à la réduction de la consommation d'énergie :

- « Mettre en œuvre progressivement les mesures du concept énergétique de la Ville de Pully, notamment en encourageant l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables dans les bâtiments ».

8. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully,

vu le préavis municipal N° 25 - 2017 du 1^{er} novembre 2017,
vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,
vu le préavis de la Commission des finances,

décide

- d'autoriser la Municipalité à signer un droit de superficie en faveur de Vaudoise Vie, Compagnie d'Assurances SA, grevant dans son intégralité la parcelle n° 2034 (Boverattes-Est) de 14'256 m² pour la construction de 126 logements.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 1^{er} novembre 2017.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

| | | |
|---|--|---|
| Le syndic |  | Le secrétaire |
|  | |  |
| G. Reichen | | Ph. Steiner |

Annexes :

- Promesse de constitution d'un droit de superficie et son avenant
- Projet d'acte constitutif de droit de superficie