

**PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL
N° 19-2018**

Séance du : 31 octobre 2018

**Terrain des Boverattes-Est : participation aux coûts de mise en
décharge des terres**

Crédit demandé : CHF 498'000.00



Responsabilité(s) du dossier :

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

TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis	3
2. Rappel.....	3
3. Traitement des terres	3
4. Responsabilité financière - Conclusion d'un accord.....	4
5. Suite du projet et calendrier.....	4
6. Honoraires.....	5
7. Communication	5
8. Programme de législature.....	5
9. Conclusions.....	6

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

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'octroi d'un crédit d'investissement de

CHF 498'000.00

Ce crédit correspond à la participation de la Ville de Pully aux frais d'élimination en décharge des terres provenant du terrain des Boverattes additionnés des frais d'ingénieurs et d'avocat mandatés par la Ville.

2. Rappel

Le 16 janvier 2014, la Vaudoise Assurances et la Municipalité ont signé une promesse de constitution de droit de superficie en faveur de la Vaudoise Vie, Compagnie d'Assurances SA (ci-après la Vaudoise Assurances), grevant la parcelle communale des Boverattes-Est, pour la construction de logements.

La promesse conclue par les parties était soumise à la condition suspensive de l'entrée en force du permis de construire ainsi que de toutes les autorisations nécessaires à la réalisation des constructions.

Le permis de construire, avec toutes les autorisations, est entré en force le 10 octobre 2017. Le 14 décembre 2017, le Conseil communal a ainsi autorisé la Municipalité à signer un droit de superficie en faveur de la Vaudoise Assurances, grevant dans son intégralité la parcelle n° 2034 (Boverattes-Est) de 14'256 m² pour la construction de 126 logements.

L'acte constitutif de droit de superficie a été signé le 24 janvier 2018.

Dans le cadre de l'étude des sols, imposée par le Canton lors de l'examen du dossier d'enquête, des sondages ont révélé des résidus de cuivre dans les sols, en raison des cultures viticoles effectuées au début du siècle dernier. Est alors apparue la nécessité légale de traiter ces terres avant la construction des bâtiments, avec un questionnement sur la responsabilité financière des travaux liés au traitement de ces terres.

Très rapidement, en séance du 14 février 2018, la Municipalité a fait part de ce problème au Conseil communal. Elle a communiqué sa volonté d'entreprendre les démarches pour étudier la responsabilité de la commune dans la prise en charge des frais de revalorisation des terres.

Elle a également indiqué au Conseil communal, lors de sa séance du 20 juin 2018, que le chantier des Boverattes avait été suspendu afin de trouver une solution technique, juridique et financière sur cette question.

3. Traitement des terres

Dès la connaissance de la présence de cuivre dans les sols, la Vaudoise Assurances et la Ville de Pully ont mandaté des ingénieurs civils pour les aider à résoudre ce problème.

Elles ont également travaillé en étroite collaboration avec les services cantonaux afin de respecter les prescriptions légales en matière d'élimination des déchets.

Les parties ont, tout d'abord, tenté de trouver des parcelles proches du chantier pouvant accueillir les terres des Boverattes durant les travaux de construction afin que celles-ci puissent être revalorisées sur site pour l'aménagement, par exemple, des surfaces vertes.

Après plusieurs semaines de recherches, aucune surface n'a pu être trouvée pour stocker des volumes de terres aussi importants.

A défaut d'autres solutions de valorisation, les parties ont convenu que ces terres devaient être éliminées en décharge destinée à cet effet.

4. Responsabilité financière - Conclusion d'un accord

La responsabilité pour la prise en charge des coûts d'élimination des déchets est soumise à deux régimes juridiques distincts : d'une part les règles de droit public, qui imposent des obligations au détenteur d'un immeuble pollué et, d'autre part, les règles de droit privé qui lient les parties au contrat de superficie. Ces régimes sont indépendants mais néanmoins liés dès lors que les parties peuvent prévoir dans leurs rapports de droit privé des règles qui dérogent ou précisent les responsabilités fondées sur le droit public.

En l'espèce, le texte de l'acte constitutif de droit de superficie du 24 janvier 2018 ne définit pas clairement les responsabilités des parties en cas de présence de déchets dans les sols et d'importantes divergences d'interprétation sont survenues. L'incertitude juridique s'explique par l'aspect relativement récent des problèmes liés ces questions de décharge d'élimination et revalorisation des terres.

Après plusieurs mois de discussions, de rencontres et d'échanges entre les parties et leur conseil, il est apparu qu'une solution transactionnelle serait la meilleure.

Afin que le chantier puisse reprendre au plus vite, la Municipalité et la Vaudoise Assurances ont décidé de partager les frais d'élimination des terres en décharge pour un montant estimé entre CHF 900'000.00 et CHF 1'000'000.00. La commune s'est engagée à prendre à sa charge la moitié, soit CHF 450'000.00.

La solution transactionnelle, dans un contexte juridique complexe, a permis d'assurer une rapide continuation des travaux évitant un retard conséquent sur les premières mises en location. Ainsi, la Vaudoise obtiendra un rendement locatif partiel dès le 2^{ème} semestre 2020, permettant à la Ville de percevoir sa première rente de droit de superficie.

Dans le cadre de l'accord, il a été convenu, pour éviter le prélèvement du montant, que le montant serait réglé par compensation de la première rente due par la Vaudoise.

5. Suite du projet et calendrier

Cet accord a permis la poursuite d'une collaboration harmonieuse et positive entre la Vaudoise Assurances et la Commune. Il a permis la reprise immédiate du chantier au début du mois de septembre. Depuis lors le chantier suit son cours. Les terres qui contiennent du cuivre sont dûment déplacées. En principe, compte tenu du retard pris dans cette affaire, les mises en location sont désormais prévues pour 2020.

6. Honoraires

La Municipalité a dû mandater des ingénieurs et un avocat afin de l'aider dans le traitement de ce dossier.

Les frais d'honoraires se montent à CHF 48'000.00 TTC.

Ces mandataires nécessaires à l'examen complexe de ces questions spécifiques se sont avérés nécessaires. Ils ont permis la conclusion d'un accord optimal avec un examen approfondi de nos droits.

7. Communication

Le Service de la communication, en collaboration avec la Vaudoise Assurances, a rédigé un communiqué pour annoncer la reprise du chantier suite à l'accord intervenu entre la Municipalité et la Vaudoise Assurances.

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

8. Programme de législature

Ces travaux sont une conséquence des mesures et objectifs inscrits dans le programme de législature 2016-2021 de la Municipalité, thème "Développement territorial", objectif "Favoriser la mise à disposition de logements à loyers abordables", action "Mettre à disposition des logements dans le quartier des Boverattes".

9. 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° 19-2018 du 26 septembre 2018,
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 participer aux coûts de mise en décharge des terres polluées au cuivre à hauteur de CHF 450'000.00 ;
2. d'autoriser que la somme à charge de la Ville soit payée par compensation avec le montant de la première redevance jusqu'à concurrence du montant de CHF 450'000.00 ;
3. de prélever le montant de CHF 48'000.00 pour les frais d'honoraires d'ingénieurs et d'avocat sur les disponibilités de la bourse communale.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 26 septembre 2018.

Au nom de la Municipalité

Le syndic



G. Reichen



Le secrétaire



Ph. Steiner