

VILLE DE PULLY

Municipalité

Préavis N° 12 - 2015 au Conseil communal

**Immeuble sis ch. du Montillier 7
Reconduction et modification du droit de superficie**

Responsabilité(s) du dossier :

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

Pully, le 15 avril 2015

Table des matières

1.	Objet du préavis	3
2.	Historique	3
2.1.	Droit de superficie	3
2.2.	Liquidation de la S. I. Coteau Montillier	4
3.	Conditions actuelles et loyers	4
4.	Renouvellement du droit de superficie	6
4.1.	Motifs de la requête	6
4.2.	Prolongement et modification du droit de superficie	6
4.2.1.	Modifications proposées	6
5.	Développement durable	7
5.1.	Dimension économique	7
5.2.	Dimension environnementale	8
5.3.	Dimension sociale	8
6.	Communication	8
7.	Programme de législature	8
8.	Conclusions	9

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

1. **Objet du préavis**

L'immeuble sis ch. du Montillier 7 occupe la parcelle communale n° 2188, propriété de la Ville de Pully.

En 1958, la Ville de Pully a constitué sur une partie de cette parcelle un droit de superficie en faveur de la S. I. Coteau Montillier. Ce droit, conclu pour une durée de 60 ans, prendra fin au 30 juin 2018.

Des travaux de rénovation importants doivent être entrepris sur le bâtiment. Afin d'assurer l'amortissement de ces travaux, le superficiaire propose à la Ville de Pully d'anticiper le renouvellement du droit de superficie.

2. **Historique**

2.1. **Droit de superficie**

Le 17 juillet 1958, la Ville de Pully a concédé par acte authentique un droit de superficie distinct et permanent (ci-après DDP) à la S. I. Coteau Montillier, moyennant une redevance annuelle de CHF 100.00.

Cet acte prévoit que le bénéficiaire s'engage à construire un bâtiment locatif pour personnes à ressources limitées. Par convention annexe, la construction de 8 logements de 2 pièces et 8 logements de 3.5 pièces est planifiée. Le montant des loyers est fixé à CHF 120.00/mois pour les 2 pièces et CHF 168.00/mois pour les 3.5 pièces.

La Ville de Pully s'est engagée à subsidier les locataires, à raison d'un versement déterminé par le règlement communal pour l'octroi de subsides pour les loyers d'appartements de familles à ressources limitées. Ces subsides sont versés directement au gérant de l'immeuble. Ceux-ci se montent à CHF 46.00/mois pour les logements de 2 pièces et à CHF 70.85/mois pour les logements de 3.5 pièces.

Actuellement, seuls trois locataires bénéficient de ces subsides pour un montant annuel de CHF 1'954.20.

Le règlement communal pour l'octroi de subsides pour les loyers d'appartements de familles à ressources limitées adopté en 1958 n'est plus appliqué depuis 1965.

A ce jour, la Ville de Pully se réfère au règlement cantonal sur les conditions d'occupation des logements construits avec l'appui financier des pouvoirs publics (ci-après RCOL), directement applicable.



2.2. Liquidation de la S. I. Coteau Montillier

Le 23 mars 1994, la Municipalité a autorisé le rachat du capital-actions de la S. I. Coteau Montillier, constructrice de l'immeuble, par la société coopérative Logement Idéal (ci-après Logement Idéal).

Le 17 octobre 1995, elle a donné son accord sur la liquidation de la S. I. Coteau Montillier et sur le transfert du droit de superficie en faveur de Logement Idéal.

Selon le registre du commerce vaudois, la S. I. Coteau Montillier a été radiée le 3 juin 1998.

3. Conditions actuelles et loyers

Depuis l'adoption du droit de superficie et la convention prévoyant des loyers de CHF 120.00/mois pour les 2 pièces et CHF 168.00/mois pour les 3.5 pièces, la Municipalité a donné à plusieurs reprises l'autorisation de procéder à des augmentations mesurées, fondées sur les travaux de rénovation entrepris par le superficiaire.

Logement Idéal, propriétaire de l'immeuble, a entrepris quelques travaux de rénovation, tels que le remplacement des fenêtres et la réfection/rafraîchissement complet de cinq logements, ainsi que les travaux d'entretien courant.

Actuellement, les loyers mensuels sont les suivants :

Pièces	Surface	Loyers avant travaux			
		Loyer net	Charges	Loyer brut	Prix/m ² /an
3.5	79.27	CHF 661.00	CHF 140.00	CHF 801.00	CHF 100.06
2.0	42.49	CHF 701.00	CHF 85.00	CHF 786.00	CHF 197.98
2.0	42.46	CHF 493.00	CHF 207.00	CHF 700.00	CHF 139.33
3.5	79.27	CHF 726.00	CHF 185.00	CHF 911.00	CHF 109.90
3.5	79.27	CHF 806.00	CHF 200.00	CHF 1'006.00	CHF 122.01
2.0	42.49	CHF 505.00	CHF 90.00	CHF 595.00	CHF 142.62
2.0	42.46	CHF 636.00	CHF 120.00	CHF 756.00	CHF 179.75
3.5	79.27	CHF 662.00	CHF 208.00	CHF 870.00	CHF 100.21
3.5	79.27	CHF 662.00	CHF 165.00	CHF 827.00	CHF 100.21
2.0	42.49	CHF 629.00	CHF 95.00	CHF 724.00	CHF 177.64
2.0	42.46	CHF 533.00	CHF 100.00	CHF 633.00	CHF 150.64
3.5	79.27	CHF 720.00	CHF 330.00	CHF 1'050.00	CHF 108.99
3.5	79.27	CHF 1'150.00	CHF 170.00	CHF 1'320.00	CHF 174.09
2.0	42.49	CHF 649.00	CHF 120.00	CHF 769.00	CHF 183.29
2.0	42.46	CHF 700.00	CHF 130.00	CHF 830.00	CHF 197.83
3.5	79.27	CHF 813.00	CHF 165.00	CHF 978.00	CHF 123.07
	973.96	CHF 11'046.00	CHF 2'510.00	CHF 13'556.00	CHF 136.10
		CHF 132'552.00	CHF 30'120.00	CHF 162'672.00	

Le loyer moyen des appartements de 2 pièces s'élève à CHF 605.75/mois alors que celui des appartements de 3.5 pièces se monte à CHF 775.00/mois.

Conformément au RCOL, les personnes satisfaisant les conditions de degré d'occupation et de limite de revenu peuvent bénéficier d'un appartement subventionné.

Selon l'art. 6 RCOL, les limites de revenu sont fixées par le département en charge du logement dans un barème établi en fonction du loyer net de logement.

Selon l'art. 9 RCOL, le nombre de personnes par appartement est fixé comme suit :

- 2 pièces de 1 à 3 personnes ;
- 3 pièces de 2 à 4 personnes.

Conformément à l'acte de superficie, le superficiaire verse annuellement une rente de CHF 100.00 pour la mise à disposition du terrain.

4. Renouvellement du droit de superficie

4.1. Motifs de la requête

Logement Idéal envisage actuellement de nouveaux travaux importants et nécessaires en raison de la vétusté du bâtiment. Elle prévoit le remplacement de la chaufferie, l'isolation des façades et des combles, la réfection du sous-sol et la création d'un ascenseur. Le montant total des travaux est estimé à environ CHF 1'193'000.00.

Logement Idéal a effectué un calcul des répercussions de ces travaux sur les loyers. Le prix au m²/an de CHF 136.10, avant travaux, est évalué à CHF 182.77 après travaux. Dès lors, le loyer moyen des appartements de 2 pièces s'élèvera à CHF 807.13/mois alors que celui des appartements de 3.5 pièces se montera à CHF 1'047.13/mois. Malgré cette augmentation, le niveau des loyers reste extrêmement bas sur le territoire de la Ville de Pully. De ce fait, les logements gardent leur but initial à caractère social.

De plus, les travaux d'améliorations énergétiques de l'immeuble permettront d'abaisser les acomptes de charges de chauffage de plus de 49% pour les locataires. En effet, ces acomptes seront de CHF 1.31/m²/mois contre CHF 2.58/m²/mois à ce jour.

En vue de la réalisation de ces travaux, Logement Idéal a demandé à la Ville de Pully de renouveler le droit de superficie pour une durée de 60 ans afin qu'elle puisse amortir ses frais.

4.2. Prolongement et modification du droit de superficie

Le droit de superficie actuel se réfère au règlement communal pour l'octroi de subsides pour les loyers d'appartements de familles à ressources limitées, qui n'est plus en vigueur.

Les loyers initialement fixés ne correspondent absolument plus au marché actuel. Ils ont été adaptés avec autorisation de la Commune, mais demeurent très bas.

4.2.1. Modifications proposées

Dans le projet de reconduction et modification du droit de superficie proposé, la parcelle n° 2188 est grevée dans sa totalité par le DDP. L'entrée en possession de la surface supplémentaire interviendra à la signature de l'acte.

Le présent droit est reconduit pour 60 ans à partir du 1^{er} juillet 2018, ceci afin de permettre au superficiaire d'amortir les travaux de rénovation nécessaires.

Afin de garantir à l'immeuble sa vocation sociale, Logement Idéal s'engage, par la signature de l'acte, à respecter les loyers maximaux déterminés dans l'arrêté fixant le modèle cantonal pour l'octroi de l'aide individuelle au logement (art. 4 AMCAIL) ou, le cas

échéant, les loyers plus élevés admis dans la directive fixant les conditions d'attribution des logements de la Ville de Pully, soit :

Type	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Loyer maximum (CHF)	1'000.00	1'200.00	1'500.00	1'800.00	2'000.00

Le superficiaire devra attribuer prioritairement les logements aux personnes domiciliées depuis deux ans dans la Ville de Pully ainsi qu'aux employés communaux.

La proposition de reconduction et modification du droit de superficie prévoit le paiement d'une rente par le superficiaire. Son montant, fixé en fonction de l'état locatif après travaux, doit permettre à Logement Idéal de maintenir des niveaux de loyer bas, avec une rentabilité usuelle.

Les parties au droit de superficie ont fixé la redevance annuelle par capitalisation de l'état locatif après travaux et fixation de la rente sur la part foncière de la valeur de construction projetée, soit :

Valeur foncière : CHF 410'769.00
Rente annuelle du DDP : 5% CHF 20'538.00

La rente annuelle, arrondie à CHF 20'500.00, sera indexée tous les 5 ans sur l'indice suisse des prix à la consommation.

Le système actuel des subventions, qui ne repose sur aucune base légale et dont le fondement n'est pas contrôlable, est abrogé. Les personnes qui habitent actuellement l'immeuble et qui ne sont pas en mesure d'assumer le loyer pourraient bénéficier de l'aide individuelle au logement. Celle-ci aura l'avantage d'être fondée sur une base légale claire, d'être modulable en fonction de l'évolution des revenus et d'être à moitié financée par le Canton. Le cas échéant, les personnes en difficulté pourraient bénéficier d'une aide sociale, en fonction de leur situation personnelle.

5. Développement durable

5.1. Dimension économique

Le renouvellement du droit de superficie en faveur de Logement Idéal permet à la Ville de Pully d'augmenter la rentabilité annuelle de la parcelle n° 2188 de CHF 100.00 à CHF 20'500.00.

Il aura également pour conséquence la fin des subsides, se montant à CHF 1'954.20 par année.

5.2. Dimension environnementale

Les rénovations envisagées consistent, en grande partie, à améliorer l'isolation thermique de l'immeuble. Elles permettront ainsi de sensibles économies d'énergie. La consommation d'énergie sera également diminuée par le remplacement de la chaudière.

5.3. Dimension sociale

La destination initiale de cette parcelle était de construire des logements pour les familles à revenu modeste. Les loyers actuellement pratiqués répondent au but précité.

Les loyers, après travaux, proposés par Logement Idéal sont à un niveau largement inférieur au prix du marché. Ils permettent à la Ville de Pully de conserver des logements à caractère social sur son territoire.

6. Communication

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

7. Programme de législature

La reconduction et la modification du droit de superficie au ch. du Montillier 7 s'inscrit dans le cadre du programme de législature de la Municipalité :

Développement de la Ville :

- O-14 « Mener une politique foncière active ».

Ce projet permet également de maintenir des logements en location à prix abordables sur le territoire communal et s'intègre à la politique du logement de la Ville de Pully.

8. Conclusions

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

Le Conseil communal de Pully,


- vu le préavis municipal N° 12 - 2015 du 15 avril 2015,
- 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 prolonger le droit de superficie de la parcelle n° 2188 en faveur de la société coopérative Logement Idéal pour une durée de 60 ans à compter du 1^{er} juillet 2018 ;
2. d'accepter les modifications apportées au droit de superficie.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 15 avril 2015.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

G. Reichen



Le secrétaire

Ph. Steiner

Annexe : Projet de reconduction et modification de droit de superficie