



**RAPPORT DE LA COMMISSION
AU CONSEIL COMMUNAL
DE LA VILLE DE PULLY**

Préavis No 12-2015

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

Monsieur le Président, Monsieur le Syndic,
Madame, Messieurs les Conseillers Municipaux
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission chargée de l'examen du préavis N° 12 - 2015 s'est réunie le mardi 12 mai 2015 de 17h à 18h10 dans la salle « Vuachère » située au 1^{er} étage du foyer de la Maison pulliérane.

Tous les commissaires étaient présents. Il s'agit des personnes suivantes:

Mesdames Susanne Berger, Valérie Bory-Beaud et Anne Schranz, Messieurs Gérald Cuche, Mauro Pasquale en remplacement de Philippe Diesbach, Jean-Pierre Gallay en remplacement de Frank Ducret, David Hausermann et Martial Ostertag ainsi que le Président de la Commission ad hoc Michel Godart.

D'autre part, la Municipalité était représentée par Madame la Conseillère Municipale Lydia Masméjan, de Monsieur Sébastien Cornuz, chef de service à la Direction des domaines, gérances et sports, accompagné de Mademoiselle Diana Molido, responsable de l'Office du logement.

En introduction, le soussigné remercie Madame la Conseillère Municipale ainsi que ses collaborateurs de leur présence et de leur disponibilité à présenter le préavis 12 – 2015 et à répondre aux questions qui seront posées en cours de séance, ainsi que celle des commissaires. La prise de notes a été assurée par M. J.-P. Gallay que je remercie personnellement.

Présentation du préavis par Madame Lydia Masméjan

Madame la Conseillère Municipale présente brièvement les raisons de ce préavis. Il faut relever que c'est la première fois qu'un tel préavis est présenté aux conseillers communaux, car effectivement sur les huit terrains communaux en droit de superficie actuellement en ville de Pully, c'est le premier à devoir être renouvelé. Elle relève également que pour une fois la commune ne va pas dépenser de l'argent, mais que, grâce à ce préavis, elle va en gagner !

Discussion du préavis

Extension de la surface concernée par le droit de superficie

Aujourd'hui, seul le bâtiment et quelques mètres carrés autour de celui-ci sont en droit de superficie. Le nouveau droit de superficie englobera toute la parcelle. Actuellement, la commune encaisse CHF 100.-- à titre de rente annuelle mais en dépense bien davantage en devant s'occuper des abords de l'immeuble pour l'entretien de la pelouse et de la place de jeux. Avec le nouveau droit de superficie, c'est le superficiaire qui devra entretenir l'entier de la parcelle.

Attribution des appartements

La Commune n'étant pas propriétaire du bâtiment, elle ne peut intervenir sur les loyers. Toutefois, elle peut vérifier que deux conditions soient remplies : attribution des appartements à des personnes habitant Pully depuis deux ans au moins, ainsi qu'à des employés communaux. Cette deuxième condition se justifie par le fait que de jeunes employés communaux en début de carrière ne trouvent pas forcément d'appartement dans leurs cordes si la Commune ne leur offre pas une situation privilégiée.

Même si elle n'exerce aucun droit de regard sur l'attribution des logements, la Municipalité reste attentive au problème. Elle reçoit au moins une fois par année un état locatif pour les parcelles en droit de superficie. Elle se réserve cependant le droit de supprimer les subventions aux locataires qui ne répondraient plus aux conditions.

La Municipalité respecte les limites du droit d'intrusion, mais fait pleinement confiance à la société coopérative Logement Idéal, dont la philosophie a toujours été d'attribuer les appartements à loyer modeste aux personnes qui en ont besoin.

Réfection du bâtiment

Au sous-sol, il est prévu de changer toutes les conduites de distribution sanitaires et de restaurer les caves. Une nouvelle chaufferie sera installée et le chauffage sanitaire sera alimenté par des panneaux solaires. Pour ce dernier poste, une contribution de la Confédération sera obtenue. De ce fait une diminution de charges de chauffage sera réalisée ~ de 49%

Un ascenseur sera installé. Il apparaît aux yeux de la Municipalité et à ceux des commissaires que l'existence d'un ascenseur dans un immeuble n'est actuellement plus un luxe. Dans l'immeuble du chemin du Montillier 7 notamment, puisque certains appartements sont occupés par des personnes âgées habitant le bâtiment depuis fort longtemps et ne pouvant pas envisager de trouver actuellement un appartement financièrement supportable.

Calcul de la rente

Le montant de la rente a été fixé en plein accord entre les deux parties. Celle-ci est calculée de la manière suivante :

Etat locatif après travaux : CHF 178'000.-- / Taux de capitalisation : 6.5% / Valeur de l'immeuble : 178'000.-- : 6.5% = 2'738'461.50 / Part foncière : 2'738'461.50 X 15% = 410'769.-- / Rente annuelle 410'769.-- X 5% = 20'538.25 arrondie à CHF 20'500.00

Cette rente sera indexée tous les cinq ans selon l'indice suisse des prix à la consommation.

Nous devons relever la transparence de la société coopérative Logement Idéal qui aurait pu attendre la fin du droit de superficie actuel pour demander la reconduction de celui-ci et entreprendre les travaux de rénovation entre temps. Elle y aurait trouvé un certain avantage financier.

Suite à la discussion du préavis, le président de la Commission propose d'aborder le Projet de texte du 25/2/15 « Reconduction et modification de Droit de superficie » en traitant chaque chapitre et ses articles séparément et en suivant le texte page après page. Cette manière de faire est adoptée par l'ensemble des commissaires.

Chapitre 2 article 3 / Durée, pages 3

La question est posée de savoir pourquoi une durée de 60 ans : la réponse des représentants de la commune est que les droits de superficie sont en général de 30 à 99 ans et étant donné que c'est un renouvellement de droit de superficie et qu'il concerne un bâtiment déjà ancien, il a été décidé d'un commun accord entre les deux parties de renouveler celui-ci pour 60 ans.

Chapitre 4 /Réquisitions pour le Registre foncier, page 9

Au point 1 il est noté « Prolongation au 30 juin 2048 de servitude de superficie..... », il faut lire « Prolongation au 30 juin 2078 de servitude de superficie ». Le texte sera corrigé dans le document définitif.

A l'exception de ces deux remarques, le document « Projet de texte du 25/2/15 « Reconduction et modification de Droit de superficie » est adopté à l'unanimité des commissaires.

Conclusions

En préambule, le président de la Commission ad hoc précise que la Commission des finances, dans sa séance du 11 mai 2015, a donné un avis financier favorable au préavis 12 – 2015 par 7 voix pour et trois abstentions.

N'ayant plus de questions à formuler et étant donné les réponses convaincantes reçues à toutes les interrogations émises en cours de séance, le président passe ensuite au vote concernant le préavis 12 – 2015

Le vote de la Commission est le suivant: oui à l'unanimité des huit commissaires et de son président.

Ainsi, la Commission ad hoc recommande au Conseil communal de Pully d'accepter les conclusions telles que décrites à la page 9 du préavis 12 - 2015.

Pour la Commission ad hoc
Michel Godart, président

Pully, le 18 mai 2015