



Commune de
Bourg-en-Lavaux

MUNICIPALITE

Rte de Lausanne 2
Case Postale 112
1096 Cully

T 021 821 04 14
F 021 821 04 00
info@b-e-l.ch
www.b-e-l.ch

AU CONSEIL COMMUNAL DE BOURG-EN-LAVAUX

PREAVIS N° 12/2019

**Réalisation du PPA Cully-Gare
Bâtiment et parking souterrain communaux**

Date proposée pour la séance de la
Commission des finances et de la
Commission ad hoc

28 octobre 2019 à 19h00
Combles de la Maison Jaune, Cully



LAVAUX
VIGNOBLE
EN TERRASSES



Organisation
des Nations Unies
pour l'éducation,
la science et la culture



Lavaux, vignoble en terrasses
inscrit sur la Liste
du patrimoine mondial
en 2007

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Le PPA Cully-Gare est entré en vigueur en juin 2013 et le PPA Ruvines Dessus en novembre 2013. Des convention et promesse ont été signées entre les différents partenaires en 2011 et 2013, suivies de différents avenants. Toutes concernent la mise en œuvre du PPA Cully-Gare et en partie le PPA Ruvines Dessus. Divers préavis ont été votés afin d'amener et installer les services sur le plateau de la Gare.

Les différents partenaires sont les suivants :

Racle Invest SA versus Rives de Lavaux SA

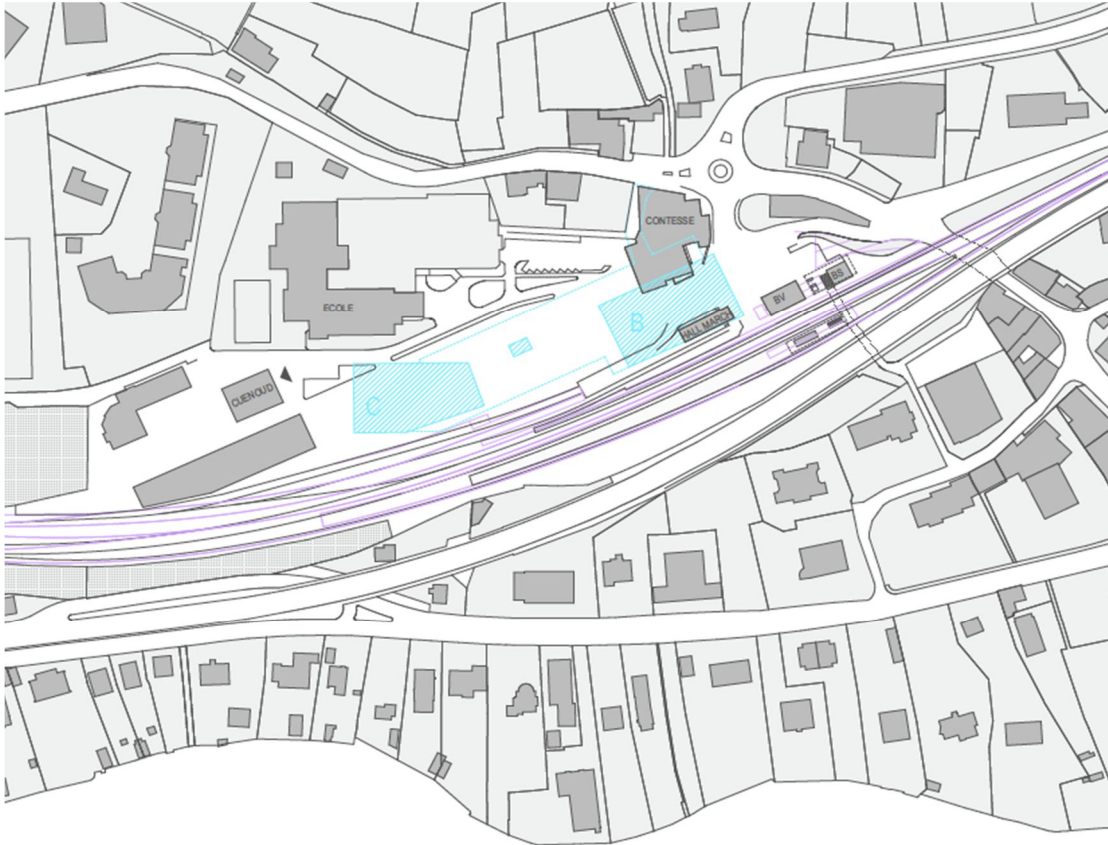
Un permis de construire avait été octroyé à Racle Invest SA pour les trois bâtiments sis à l'Ouest du plateau de la Gare. Ce permis est arrivé à échéance. Les avoirs, droits et obligations de Racle Invest SA dans le projet du PPA Cully-Gare ont été repris par la société Rives de Lavaux SA. Cette dernière est partenaire à part entière du projet de Cully-Gare. Elle mettra sous peu à l'enquête publique un projet de construction pour la parcelle « N » située à l'Ouest du plateau.

Le Conseil communal a décidé le 12 février 2018 (cf. préavis 04/2018) que la Commune pouvait réaliser une partie du remaniement foncier et vendre la partie de parcelle prévue pour Racle Invest SA directement à Rives de Lavaux et exiger un dédommagement pour la parcelle de vigne à laquelle elle a renoncé vu le droit de préemption qui la grève. Cette opération a été réalisée en date du 5 septembre 2018. Racle Invest SA n'est donc plus partenaire du projet.

CFF Immobilier

Un concours d'architecture a été réalisé et le lauréat déterminé début 2014. Le bureau Bonnard et Woeffrey a gagné ce concours et développé le projet des bâtiments des CFF et de la Commune ainsi que du parking souterrain. Les CFF ont momentanément stoppé leur projet puis l'ont repris pendant l'été 2018 ; ils élaborent actuellement leur dossier de construction et souhaitent le soumettre à l'enquête publique durant le deuxième semestre 2019. Le projet garde sa structure de base, soit des activités commerciales au rez-de-chaussée et deux niveaux d'appartements en location.

Sur le plan de situation ci-dessous, le bâtiment communal est le bâtiment « C », et le bâtiment CFF est le bâtiment « B ».



Magasin « Tout pour la vigne »

Selon les engagements pris entre Monsieur Charles Cuénoud et la Commune, il a été convenu que la parcelle 338, propriété de Monsieur Charles Cuénoud, sera échangée avec un nouveau local à aménager dans le bâtiment « C » d'égale valeur. Il découle de cet engagement que le bâtiment « C » devra faire l'objet d'une PPE, afin de « séparer juridiquement » le nouveau local « Tout pour la vigne » du reste du bâtiment.

Commune de Bourg-en-Lavaux

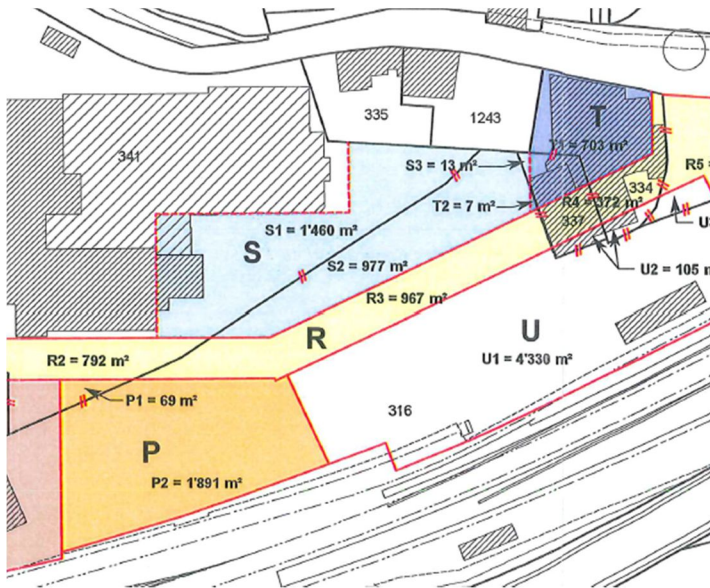
La Commune a obtenu son permis de démolir le bâtiment Contesse et de construire son bâtiment du PPA Cully-Gare le 23 janvier 2017 ; il a été prolongé et est valable jusqu'au 22 janvier 2020. La démolition du bâtiment Contesse se fait en octobre 2019.

En avril 2019, la Commune a mis en consultation sous la forme d'un appel d'offres à investisseurs, la réalisation et l'exploitation du projet communal, constitué d'un bâtiment mixte de logements et de commerces, situé sur le périmètre « P » du futur état foncier, ainsi que le parking souterrain de 98 places, situé sur plusieurs fonciers, dont le périmètre « U ». Le bâtiment devant notamment accueillir un cabinet de médecins et offrir une surface commerciale pour le magasin « Tout pour la vigne ».

Chantier ferroviaire

Le chantier du réaménagement des voies et de la Gare de Cully doit démarrer cet hiver. Il se déroulera sur plus de deux années. Ces travaux permettront d'augmenter la cadence des trains à quatre liaisons par heure entre Lausanne et Cully.

Le futur état parcellaire sera le suivant :



Légende

Parcelle « P » en copropriété :
Commune de BeL et Charles
Cuénoud

Parcelle « U » : CFF

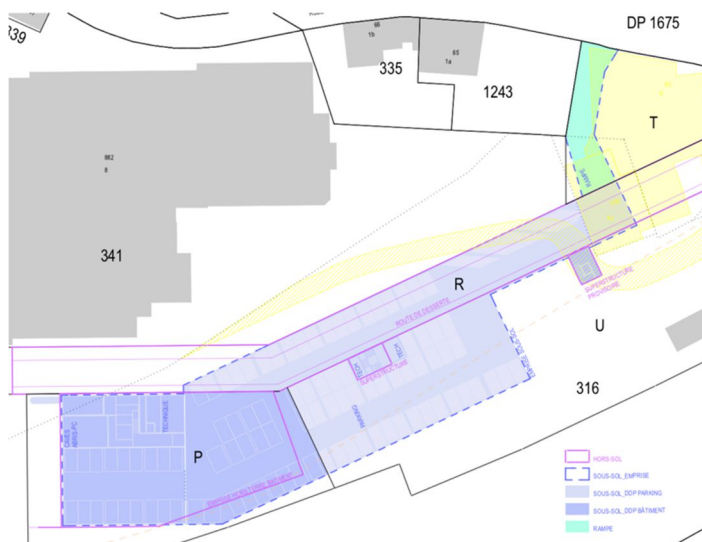
Parcelle « R » : Commune de BeL

Parcelle « S » : Commune de BeL

Parcelle « T » : Commune de BeL

2. Projet de bâtiment et parking souterrain

Le projet communal constitué du bâtiment « C » d'habitation et de commerces, et du parking souterrain, est situé sur plusieurs parcelles.



Le bâtiment prévu est d'une surface d'environ 3'150 m² de plancher (environ 1'130 m² de locaux commerciaux au rez-de-chaussée et 2'020 m² de logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages). S'y trouveront le magasin « Tout pout la vigne » et un cabinet médical de groupe. Le reste de la surface commerciale est encore à louer ; des lettres d'intention on été déposées.

Les deux étages seront dévolus à de l'habitation qui sera louée à un prix moyen de CHF 300.- par m². Le lauréat proposera le mix typologique qu'il estime être le meilleur, tout en respectant les dispositions du permis de construire (le projet actuel permettant environ 20 logements).

Une convention d'attribution des logements sera mise en place entre le lauréat et la Commune, afin de favoriser les habitants de la Commune et les personnes y exerçant une activité professionnelle. La Commune pourra donc vérifier le respect des engagements pris durant toute la durée du DDP.

En ce qui concerne le parking souterrain, l'investisseur construira la totalité des 98 places de parc, y compris les 58 places publiques. Les 40 places restantes lui resteront acquises par servitude.

Une convention est en cours d'élaboration pour régler la répartition des frais d'entretien des divers propriétaires usagers du parking souterrain et la gestion du parking. Une répartition au prorata des places de parc sera mise en place.

3. Choix du droit distinct et permanent (DDP)

3.1. Caractéristiques d'un DDP

Le droit distinct et permanent de superficie (DDP) est une forme particulière de contrat. Le propriétaire d'un terrain octroie à un maître d'ouvrage le droit, limité dans le temps, de construire sur ce terrain. Cette formule a les avantages suivants :

- la Commune (superficiante) reste en possession de son terrain ;
- la Commune peut influencer le projet à réaliser (locaux commerciaux et mise en place d'une convention d'attribution) ;
- délégation à des professionnels des risques liés à la construction et à l'exploitation (le superficiaire supporte seul les éventuels surcoûts de la construction, ainsi que les risques de vacances) ;
- cumul des rentes très intéressant sur le long terme ;
- le superficiaire peut construire sur le terrain sans avoir à l'acheter, moyennant une rente annuelle versée au propriétaire superficiant.

La durée possible d'un DDP est de 99 ans au maximum et la rente est revue au cours du temps selon ce qui a été défini dans le contrat de DDP. A l'échéance, le DDP peut être renouvelé. Quand le DDP est échu, la construction revient au propriétaire qui doit verser une indemnité de retour au superficiaire. Là aussi, le contrat doit préciser les conditions de retour. Le libellé du contrat constitue la pierre angulaire du DDP.

Formellement, le contrat de DDP se constitue d'un acte juridique authentique, d'une immatriculation au registre foncier et d'une servitude de superficie à charge du terrain grevé de droit de superficie.

3.2. Réflexions de la Municipalité

Selon les convention et promesse, la Commune construisait elle-même son bâtiment sur la parcelle « P » (1'952 m²) et le parking souterrain dans la parcelle appartenant

aux CFF. Différents éléments ont incité la Municipalité à modifier sa vision quant à leur réalisation.

La collaboration avec l'Hôpital de Lavaux a permis de mettre en évidence qu'autant la Commune que HdL prévoyaient de construire des unités d'appartements protégés. Le bâtiment communal ne pouvait contenir qu'environ 20 appartements protégés, ce qui constituait une petite unité en termes de gestion de tels appartements. La Municipalité a pris l'option de construire des appartements protégés avec le legs Faillettaz sur le site de l'hôpital. Ce projet se réalisera lorsque les premières étapes d'extension de l'hôpital seront réalisées.

Sur cette base, la Municipalité a jugé opportun de prévoir du logement sans spécificité dans le bâtiment « C » sis sur le plateau de la Gare, étant précisé que des logements à loyer abordable seront prévus sur la place de la Gare, dans le nouveau bâtiment Contesse qui sera construit par la Commune.

Le projet de développement de HdL en centre hospitalier pour personnes âgées a été récemment validé par l'autorité cantonale.

Un investissement communal dans le site de l'hôpital permettra d'offrir un éventail de prestations plus large et aussi d'employer de manière rationnelle le peu de territoire encore libre de la Commune. Cette dernière doit densifier son bâti dans le site de Cully selon la LATC.

Le fait de « réserver » le legs Faillettaz pour construire hors du plateau de la Gare impliquait de repenser les investissements de la Commune : huit millions du legs s'ajoutent aux montants à investir. Outre la construction du bâtiment et du parking souterrain, la Commune doit prendre à sa charge plus de la moitié des frais d'équipement et de desserte et aménager la future place de la Gare. En début de législature, l'endettement communal était déjà important et plusieurs investissements conséquents se profilent pour les prochaines années. La prudence est de mise.

Le projet, d'un coût d'environ 12 millions (hors local « Tout pour la vigne » et les places publiques), comportait de nombreux aspects à risques pour la Commune. Plusieurs chantiers d'infrastructures prioritaires dans la Commune sont à réaliser sur plusieurs années. Même soutenus par des bureaux d'assistants, le personnel de l'administration et les Municipaux doivent suivre les chantiers. Celui de la Gare est de taille respectable et surtout très complexe avec la présence des deux chantiers CFF ferroviaire et du bâtiment que ce soit dans le pilotage ou l'opérationnel. Le chantier ferroviaire se fait finalement en même temps que les constructions du plateau de la Gare. Les services de l'administration communale devront veiller à différents aspects sécuritaires, participer à la coordination des différents acteurs et utilisateurs de l'espace pendant les différentes phases de chantier et participer à la communication nécessaire à un tel chantier. La charge en travail est conséquente et à la limite des forces en présence. En parallèle doivent encore être mises en place la création et la vente aux enchères de la parcelle propriété de la Commune et des CFF (parcelle « O »).

Le thème de la pollution des sols et l'obligation de mettre en décharge particulière les matériaux excavés exigent une implication régulière afin d'assurer que les solutions optimales auront toujours été recherchées.

Ensuite, la gestion des locations de l'immeuble aurait dû être mandatée à un service externe : le service des gérances de la Commune n'aurait pas pu prendre ce travail en

plus de ses charges actuelles. Enfin, la gestion du rez-de-chaussée avec des locaux commerciaux et un cabinet médical de groupe n'apparaît pas comme très aisée.

Le patrimoine immobilier de la Commune nécessitera une attention particulière durant les prochaines années dans le but de pérenniser sa valeur (Communication 05/2019, Valorisation du parc immobilier) et occupera régulièrement tant les Municipaux que le personnel de l'administration.

L'ensemble de ces éléments a conduit la Municipalité à choisir l'option de déléguer ce chantier et de se focaliser sur des chantiers qu'elle est capable de maîtriser comme Les Fortunades, le bâtiment à venir à la place de la Gare 6, les infrastructures et la valorisation de son patrimoine immobilier.

La Municipalité a alors développé un projet **de droit distinct et permanent de superficie (DDP)**. Son partenaire, CFF Foncier, étant d'accord avec le principe, la négociation s'est alors ouverte avec Monsieur C. Cuénoud, futur copropriétaire après les échanges prévus dans les convention et promesse de 2011 et 2013. Cette négociation a pu aboutir à un accord rédigé sous forme de promesse d'échange.

En résumé, le fait d'octroyer un DDP à un tiers pour le bâtiment « C » permet à la Commune de ne pas assumer les risques liés à ce bâtiment dont la construction et l'exploitation s'avèrent contraignantes, de bénéficier d'une rente annuelle intéressante et de concentrer ses forces (financières et en personnel) sur le reste de l'aménagement de la place de la Gare.

4. Remaniement parcellaire et cessions

La réalisation du PPA Cully-Gare passe par un remaniement des parcelles des différents propriétaires en présence. Avant le démarrage de la construction du bâtiment communal, la parcelle « P » doit être créée. L'acte de création sera signé avant l'octroi du DDP et avant le démarrage des travaux. Les convention et promesse de 2011 et 2013 prévoient, pour réaliser les échanges de terrain et la création de la parcelle « P » 10131 qui sera propriété de la Commune et de Monsieur C. Cuénoud, que la Commune verse aux CFF une soulte de CHF 700'000.-. Cette soulte découle des différents biens-fonds (« P », « R » et « S » notamment) qui doivent être acquis par la Commune aux CFF. Ce montant doit donc être versé aux CFF au moment de la création de la parcelle.

Il est ici rappelé que ce remaniement parcellaire est nécessaire pour la réalisation des différentes constructions prévues sur le plateau de la Gare.

5. Proposition d'un DDP pour le bâtiment communal

La description finale du DDP et du projet de parking souterrain a été rédigée et l'appel d'offres à investisseurs a été publié le 12 avril 2019 dans la Feuille des Avis Officiels. La Commune a réalisé une procédure ouverte à un tour.

Un quinzaine d'investisseurs intéressés ont accédé au dossier après annonce auprès de l'administration communale et dépôt de CHF 300.- rétrocedés après livraison d'un

dossier d'offre. Deux candidats ont déposé leur offre jusqu'au 2 juillet 2019. Les deux dossiers étaient complets et recevables. Ils ont été tous deux auditionnés le 28 août 2019. Le 11 septembre, le comité d'évaluation de la Municipalité, accompagné d'experts externes, a délibéré et évalué les offres. Les critères d'évaluation étaient les suivants : solidité financière et qualité du candidat, compétences et organisation du candidat, qualité de la proposition et des conditions financières. Après une analyse attentive des offres, le comité d'évaluation a recommandé à l'unanimité d'adjuger le DDP à Equitim Fondation de placement.

Dans sa séance du 23 septembre 2019, la Municipalité a suivi les recommandations du comité d'évaluation, et a désigné à l'unanimité Equitim Fondation de placement comme lauréate qu'elle propose au Conseil communal. La présentation d'Equitim se trouve dans les annexes.

La Municipalité propose ainsi d'octroyer le DDP de 90 ans à Equitim Fondation de placement. La première année, la Commune touchera une rente de CHF 162'000.-. Cette première redevance sera due à l'entrée du premier locataire. Le niveau de la rente de la première année est garanti par Equitim durant toute la durée du DDP, indépendamment du taux de remplissage des logements. Dès la deuxième année, la redevance constituera une portion de l'état locatif net (après déduction des frais d'entretien et d'exploitation) du bâtiment. Cette redevance due à la Commune correspondra à 31% de l'état locatif net. Cette répartition permettra à la Commune de profiter de manière équitable de l'évolution des loyers selon le marché pendant toute la durée du DDP. Le montant de la redevance annuelle ne sera toutefois pas inférieur à celui de la redevance initiale de CHF 162'000.-.

Cette rente proposée est dite dynamique. Il n'y aura par conséquent pas d'indexation de la rente de superficie à l'IPC tous les 5 ans.

Cette rente est plus avantageuse pour la Commune sur le long terme. En effet, historiquement, les loyers augmentent plus vite que l'IPC. Ce phénomène traduit le biais existant dans un DDP usuel où le superficiaire (revenu locatif) voit ses revenus augmenter de façon plus rapide que le superficiaire (IPC). Avec la rente dynamique les revenus de chacun des deux partenaires augmentent de manière équitable dans la même proportion. Sur la base d'une étude menée à l'échelle fédérale et commandée par la Confédération, l'institut Wuest et Partner démontre que sur les 40 dernières années, une indexation au revenu locatif aurait triplé le montant de la rente d'origine, là où une indexation à l'ISPC l'aurait doublé. L'annexe 2 résume et explique les avantages d'une telle rente.

La Commune s'est d'ores et déjà acquittée des honoraires des mandataires pour les phases SIA 31, 32 et 33 (permis de construire) pour un montant global de **CHF 649'275.- TTC**. Ce montant devra être remboursé à la Commune par le superficiaire, lors de la signature du DDP ou au début du chantier. En plus de ce montant, le superficiaire devra à la Commune un montant de **CHF 146'000.-** à titre de participation aux frais d'équipement au sens des convention et promesse et en sus des taxes de raccordement.

La signature des actes authentiques d'octroi se fera en fin d'année et les travaux commenceront dans la foulée, soit avant le 22 janvier 2020. La livraison des locaux est prévue pour **la fin de l'année 2021**.

5.1. Conditions définies pour le DDP

Le lauréat s'engage à signer les actes suivants avant le début des travaux :

- l'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie (DDP) avec la Commune de Bourg-en-Lavaux ;
- la constitution d'une PPE de trois lots (1 ou plusieurs lots pour l'investisseur lauréat bénéficiant des majorités par les millièmes et 2 lots pour Monsieur C. Cuénoud, qui seront acquis par ce dernier en fin de construction), avec son règlement ;
- une vente à terme entre l'investisseur lauréat et la Commune pour la construction du local pour le magasin « Tout pour la vigne » ;
- l'acte entre l'investisseur lauréat et la Commune pour l'achat des places publiques du parking souterrain.

Préalablement à la signature de ces différents actes, la Commune devra signer avec les CFF un acte de remaniement parcellaire avec soulte, ainsi qu'une servitude d'empiètement pour une partie du parking souterrain.

La Municipalité a fixé dans l'acte de DDP toute une série de conditions et contraintes au futur superficiaire, notamment en termes de qualité constructive et d'usage du bâtiment.

5.2. Structure du contrat de DDP

Les clauses principales du contrat sont les suivantes :

- **La durée** du droit distinct et permanent est de 90 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier.
- **La redevance** : la rente du droit de superficie s'élèvera à CHF 162'000.- par an au minimum. La rente sera dynamique, soit évolutive selon le revenu locatif net.
- **Obligations du superficiaire** : contraintes constructives et d'usage pour le superficiaire.
- **Le retour des constructions** : fixation des conditions de retour des constructions (anticipé et en cas d'extinction du droit).
- **Cessibilité** : condition de cession pour le superficiaire.
- **Droit de préemption légal en faveur de la Commune.**
- **Hypothèque nominative** : constitution d'une hypothèque nominative en faveur de la Commune, pour garantir le paiement de la rente de superficie.

5.3. Parking public souterrain

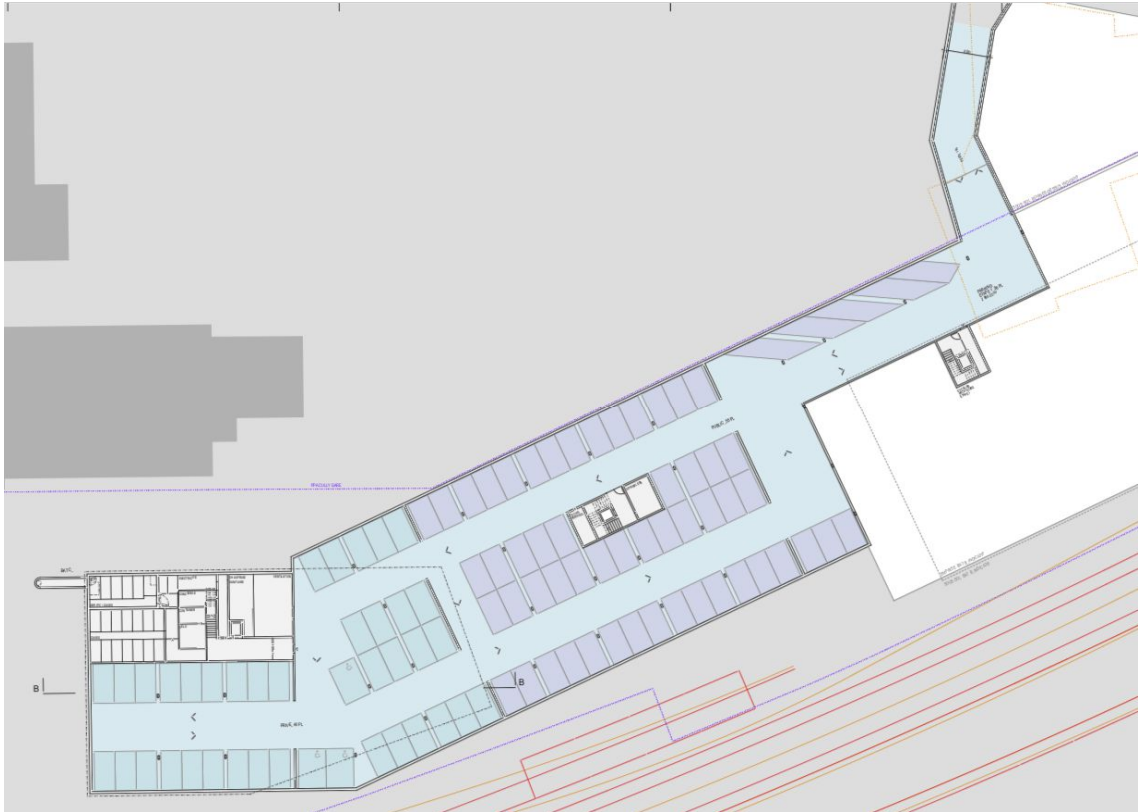
Le permis de construire en force prévoit un parking souterrain de **98** places situé sur les parcelles « P », « U », « R » et « T ».

La répartition des places est décrite dans le plan ci-dessous, à savoir :

- En « bleu clair », les **40** places de stationnement attribuées au bâtiment « C ».
- En « violet », les **58** places de stationnement qui seront cédées par l'investisseur à la Commune.

Par une optimisation des espaces communs et sans surcoût, une dizaine de places de parc supplémentaires pourrait être créée et ensuite cédée aux CFF. La réalisation de

ces places de parc supplémentaires sera intégrée à la demande d'autorisation de construire du bâtiment CFF, laquelle est en cours de finalisation.



Sur la base d'un avis de droit, il s'est avéré que la construction de l'entier du bâtiment « C » et du parking privé/public n'est pas soumise au droit des marchés publics, compte tenu de l'application de la théorie de la prépondérance, de la valeur supérieure de la prestation non soumise à ce droit, et compte tenu de l'unité du projet prévu, de son caractère apparemment indivisible et lié. Sur ces bases, la Commune a décidé de faire construire l'espace souterrain par le bénéficiaire du DDP et d'acheter en fin de chantier la partie publique, avec possibilité de créer une dizaine de places de parc supplémentaires qu'elle pourra céder à CFF Immobilier une fois leur permis de construire obtenu.

Suite au renoncement de Charles Cuénoud SA de louer un dépôt en sous-sol du bâtiment communal, la Municipalité, après analyse des coûts, a décidé de maintenir les plans en l'état et d'agencer de manière plus rationnelle et optimale le parking souterrain. Il sera ainsi possible de faire correspondre en sous-sol le parking souterrain avec celui des parcelles « O » et « N ».

Il était prévu initialement que les CFF octroient un DDP en faveur de la Commune pour la réalisation du parking sur une partie de leur parcelle, avec une rente annuelle de CHF 18'750.- à payer aux CFF dès la 75^{ème} année. Après discussions et négociations avec les CFF, ceux-ci ont renoncé au DDP du parking et accepté d'octroyer une servitude d'empiètement gratuite et illimitée dans le temps pour la Commune.

La valeur globale de l'espace public du parc souterrain a été estimée à environ CHF 3'705'000.- TTC. Cet espace, livré aménagé et équipé, comprendra également cinq bornes de recharge électrique, avec la possibilité d'étendre le nombre de bornes de recharge. A ce montant seront déduits des surcoûts liés aux besoins spécifiques du chantier et de l'exploitation ferroviaires, ainsi qu'aux besoins de CFF immobilier, soit :

- construction d'une paroi consolidée dite berlinoise qui délimitera le Nord du chantier (environ CHF 70'000.-) ;
- surcoûts liés à la qualité de la dalle plafond du parc souterrain qui doit pouvoir assurer le passage d'un camion de 41 tonnes destiné à l'entretien des voies (environ CHF 140'000.-) ;
- cession d'une dizaine de places de parc souterraines pour le bâtiment CFF (environ CHF 550'000.-), sous réserve de l'obtention du permis de construire y relatif par les CFF ;
- participation des CFF pour la réalisation de la rampe d'accès au parking et dont le montant sera fixé au prorata des places de parc.

Ces montants viendront donc amortir l'investissement de base et réduire le coût de la place de parc. Une somme de CHF 150'000.- réservée pour les divers et imprévus pendant la phase de chantier est ajoutée au montant de CHF 3'705'000.- TTC.

La gestion des parties publique et commerciale des CFF du parking souterrain sera mutualisée. Il faut entendre par là, que les usagers pourront utiliser indifféremment les places publiques communales et celles liées aux activités commerciales du bâtiment CFF. Les tarifs seront unifiés. La gestion se fera de manière simple par horodateurs, sans barrière à l'entrée du parc souterrain. Une convention liera les différents utilisateurs du parc souterrain et définira notamment les tarifs des places publiques et la répartition des charges d'entretien et des recettes liées à l'utilisation des places.

Le tarif du parking P&R en surface sera d'environ CHF 7.- par jour, CHF 70.- par mois et CHF 700.- par année. Ce parking sera géré par les CFF. Le tarif des places souterraines ne devra pas concurrencer directement le P&R. Ainsi, à partir de la cinquième heure de stationnement continu, le tarif du parking souterrain sera plus élevé que celui de la place de P&R. La première heure sera gratuite.

Frais d'aménagement et d'entretien

Pour la mise en route du parking souterrain, la Commune devra acquérir des horodateurs et du mobilier urbain. Le montant de cet investissement mobilier est de CHF 140'000.- TTC. Ce montant sera ensuite réparti entre les CFF et la Commune.

Les frais d'entretien du parking souterrain sont évalués de la manière suivante :

- système de gestion des horodateurs : environ CHF 3'200.- par an ;
- entretien : environ CHF 20'000.- par an ;
- au total environ CHF 23'200.-, soit environ **CHF 400.-** par an et par place.

Revenu estimé du parking souterrain

Avec une fréquentation moyenne de 280 jours à CHF 10.- par jour, le revenu des locations des 58 places peut être estimé à **CHF 162'400.-** par année.

5.4. Livraison du local « Tout pour la vigne »

Les convention et promesse prévoient un échange entre la Commune et Monsieur C. Cuénoud. Il s'agit d'échanger la parcelle propriété de Monsieur C. Cuénoud contre un lot d'une PPE à constituer sur le bien-fonds où la Commune construira son bâtiment à affectation mixte. Ce lot doit comprendre un local d'environ 420 mètres carrés de surface brute de plancher au rez-de-chaussée, situé exclusivement au rez-de-chaussée et non plus en partie à l'étage, et trois places de parc extérieures en servitude personnelle librement cessible et transformable.

La Commune souhaitant constituer un droit de superficie distinct et permanent (DDP), elle a informé Monsieur C. Cuénoud de sa volonté. Les deux partenaires ont adapté les conditions de l'échange dans une convention signée le 22 février 2019 (annexe 5). Pour respecter les termes des convention et promesse, ce DDP doit être constitué en une PPE de plusieurs lots :

- les 2 lots incluant les locaux destinés à M. C. Cuénoud, comme prévu dans les convention et promesse ;
- tous les autres locaux du bâtiment seront inclus dans un ou plusieurs lots, soit la partie logements, cabinet médical et solde des locaux commerciaux.

Monsieur C. Cuénoud a accepté ce changement de mise en place de l'opération. L'échange comportera pour ce dernier :

- Un local d'environ 420 mètres carrés de surface brute de plancher, situé exclusivement au rez-de-chaussée et non plus en partie à l'étage ; le local représente au minimum 99/1000 et au maximum 122/1000 de la future PPE. Ce local sera livré semi-fini, selon un descriptif de construction.
- Trois places de parc extérieures en servitude personnelle librement cessible et transformable.
- Une part de copropriété de la parcelle « P » dans une mesure égale aux millièmes attribués aux deux lots de cette future PPE.

La Commune recevra en contrepartie la parcelle 338 de Monsieur C. Cuénoud, au plus tard le 15 décembre 2023, et bénéficie d'un droit de préemption si cette parcelle devait être vendue dans l'intervalle.

Suite à la demande des représentantes de Monsieur C. Cuénoud, quelques aménagements supplémentaires pour le local ont été prévus. L'accord entre la Commune et Monsieur C. Cuénoud est fixé sur un coût forfaitaire de **CHF 770'000.-** en lieu et place des CHF 756'000.- prévus dans la promesse et Monsieur C. Cuénoud devra une soulte de **CHF 14'000.-** à la Commune. Cette soulte ne couvre pas les autres participations de Monsieur C. Cuénoud aux frais du PPA Cully-Gare telles que

prévues dans les convention et promesse et s'élevant à environ **CHF 64'554.-** dont CHF 14'720.- pour la dépollution et CHF 49'834.- pour les équipements à payer en sus.

Le bénéficiaire du DDP construit, lui, le local à céder à Monsieur C. Cuénoud. La Commune doit par conséquent lui verser le montant de CHF 770'000.- lors de la livraison des locaux pour l'acquérir et ensuite l'échanger contre la parcelle 338.

En résumé, la valeur de la parcelle 338 de Monsieur C. Cuénoud a été estimée à CHF 967'000.-, alors que la valeur du local « Tout pour la vigne », ainsi que la part à la parcelle 10131 a été fixée à CHF 981'000.- (CHF 770'000.- pour la construction et CHF 211'000.- pour la part de terrain). La différence représente la soulte due par Monsieur C. Cuénoud à la Commune.

6. Pollution des sols et traitement des matériaux excavés

Un diagnostic de pollution a été établi et démontre que les mesures à prendre pour les matériaux d'excavation engendrent des surcoûts pour la construction du bâtiment « C » et pour le parking souterrain estimés globalement à CHF 1'980'220.- TTC. Ces surcoûts ont été répartis au prorata des parcelles actuelles selon les engagements des convention et promesse. Le partenaire CFF prend à sa charge sa part des surcoûts, jusqu'à concurrence d'un montant de CHF 1'615'500.- TTC et Monsieur C. Cuénoud pour un montant estimé à environ CHF 14'720.- TTC. La Commune a à sa charge un montant estimé à CHF 349'0726.- arrondi à CHF **350'000.-** TTC.

Concrètement, le lauréat devra présenter à la Commune le modèle de gestion des déchets (y compris les modes d'élimination des déchets et les dépenses supplémentaires par rapport à l'élimination de déblais non pollués) avant le début des travaux d'excavation, à des fins d'accord. La méthodologie et la logistique proposées par le candidat devront réduire au strict minimum les coûts liés à cette dépollution/décontamination, notamment par un tri optimum des matériaux sur le site, avant leur évacuation dans les filières conformes à la législation.

Pendant les travaux de terrassement, le lauréat aura la tâche de trier les matériaux pollués/contaminés et d'en organiser le traitement. Les coûts spécifiques liés à ces tâches seront facturés à livre ouvert sur la base de justificatifs, à la Commune et aux CFF. La Commune sera le partenaire unique des CFF dans ces questions de dépollution. Elle mandatera un spécialiste à ses frais, afin de veiller au respect des normes relatives à cette dépollution et à la limitation des coûts. Le montant estimé pour cette expertise s'élève à **CHF 25'000.-** TTC. De plus, une somme de CHF **50'000.-** doit être prévue pour les divers et imprévus.

7. Flux de trésorerie

Au niveau des investissements, les sorties de finances auront lieu en 2019 pour la soulte CFF, puis à fin 2021 et début 2022 en ce qui concerne le parking souterrain, le local « Tout pour la vigne » et la dépollution. Les participations des différents

propriétaires aux frais d'équipements et participations à des frais spécifiques seront encaissées à la fin des travaux, soit à partir de 2021-2022.

Estimation des recettes et charges pour la Commune dès début 2022 (fin de construction), hors amortissement :

	Recettes en CHF	Charges en CHF	Disponible en CHF
Parking public	162'400.-	23'200.-	139'200.-
Rente de DDP	162'000.-	0.-	162'000.-
TOTAL	324'400.-	23'200.-	301'200.-

8. Résumé

Par le présent préavis, la Municipalité propose au Conseil communal d'octroyer en faveur de Equitim Fondation de placement, un droit distinct et permanent grevant la parcelle « P » de 1'952 m2 (future parcelle 10131) afin de construire le bâtiment « C » conformément au permis de construire en vigueur et de construire l'ensemble de l'espace souterrain, soit 40 places privées, 58 places publiques communales ainsi que trois places extérieures pour le magasin « Tout pour la vigne ».

Equitim versera une rente annuelle dynamique correspondant au 31% de l'état locatif net et au minimum de CHF 162'000.- pendant les 90 années du contrat.

Equitim construisant le tout, soit le bâtiment avec le local Cuénoud et l'espace souterrain, la Municipalité propose de régler la reprise du parking souterrain et d'octroyer le montant nécessaire pour effectuer l'échange prévu avec Monsieur C. Cuénoud.

Elle propose également d'octroyer un crédit pour le traitement des matériaux pollués à excaver.

Récapitulatif de la trésorerie :

	Sorties en CHF	Entrées en CHF
Parcelle P, soulte CFF	700'000.-	
Espace souterrain	3'705'000.- 150'000.- 140'000.-	210'000.- év. cession de places 550'000.-
Local « Tout pour la vigne »	770'000.-	14'000.-
Dépollution	425'000.-	14'720.-
TOTAL	5'890'000.-	788'720.-

A relever encore que les frais d'étude déjà engagés par la Commune à raison de CHF 649'275.- TTC seront remboursés par le superficiaire à la Commune et permettront d'amortir le crédit accordé par le préavis 22/2013 (réalisation PPA Cully-Gare).

Dès 2022, la Commune enregistrera des revenus annuels de CHF 162'000.- dus à la rente du DDP et de CHF 139'200.- par le parking souterrain.

Après ces décisions, le Conseil communal devra à l'avenir encore se pencher sur les crédits à octroyer pour la dernière étape de la réalisation de l'aménée des services sur le plateau de la Gare, pour l'aménagement de la place de la Gare et pour la construction de la desserte qui partira du giratoire de la Gare en direction du chemin de Courseboux et desservira les différents bâtiments et le P&R. Il devra aussi se prononcer sur la vente aux enchères de la future parcelle « O », vente conduite par les CFF et la Commune.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

le Conseil communal de Bourg-en-Lavaux

vu le préavis N° 12 /2019 de la Municipalité du 7 octobre 2019;
où les rapports de la Commission des finances et de la Commission ad hoc chargées
de son étude ;

considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- 1a. **d'octroyer un crédit de CHF 700'000.- TTC afin de verser conformément aux convention et promesse la soulte due aux CFF pour la constitution de la parcelle « P » (achat de biens-fonds aux CFF) ;**
- 1b. **d'amortir l'investissement sur une durée de 30 ans au maximum, à raison de CHF 23'500.- par année, chapitre 310, la première fois au budget 2020 ;**
2. **d'octroyer un droit distinct et permanent (DDP) d'une durée de 90 ans, avec une rente annuelle minimale de CHF 162'000.- et dynamique, grevant la parcelle 10131 à Equitim Fondation de placement, pour la construction et l'exploitation d'un bâtiment conformément au permis de construire en vigueur ;**
- 3a. **d'octroyer un crédit global de CHF 3'995'000.- soit CHF 3'705'000.- TTC pour l'achat du parking souterrain à Equitim, CHF 150'000.- pour les imprévus et CHF 140'000.- de mobilier pour l'aménagement du parking, et d'autoriser la Municipalité à signer l'acte authentique y relatif ;**
- 3b. **d'amortir l'investissement relatif au parking, soit CHF 3'855'000.- par le biais de la participation de CFF Infrastructure estimée à CHF 210'000.- et du rachat de places de parc par CFF Immobilier pour un montant d'environ CHF 550'000.-, et le solde de CHF 3'095'000.- sur une durée de 30 ans, à raison de CHF 103'200.- par année, chapitre 35112 (nouveau), la première fois au budget 2022 ;**
- 3c. **d'amortir l'investissement en mobilier sur une durée de 10 ans à raison de CHF 14'000.- par année, chapitre 35112, la première fois au budget 2022 ;**

- 4a. d'octroyer un crédit de CHF 770'000.- TTC pour réaliser l'échange prévu entre la Commune et Monsieur C. Cuénoud, soit acheter le local « Tout pour la vigne » à Equitim et procéder à l'échange avec Monsieur C. Cuénoud ;
- 4b. d'amortir l'investissement par le biais de la soulte de CHF 14'000.- et de la participation aux frais d'environ CHF 49'000.-, et le solde de CHF 707'000.- sur une durée de 30 ans, à raison de CHF 23'600.- par année, chapitre 310, la première fois au budget 2022 ;
- 5a. d'octroyer un crédit de CHF 425'000.- TTC pour assurer la fonction d'expertise et traiter les matériaux excavés dans le cadre de la construction du bâtiment « C » et du parking souterrain ;
- 5b. d'amortir l'investissement par le biais de la participation financière estimée à CHF 14'700.- de Monsieur C. Cuénoud, sur une durée de 10 ans, à raison de CHF 41'100.- par année, chapitre 310, la première fois au budget 2022 ;
6. d'affecter le montant de CHF 649'275.- TTC versé par Equitim Fondation de placement à l'amortissement du préavis 22/2013 « Réalisation PPA Cully-Gare » ;
7. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes permettant la réalisation du PPA Cully-Gare ;
8. de laisser la compétence à la Municipalité quant au choix des moments, ainsi que des modalités de l'emprunt, ceci en conformité avec l'article 4, alinéa 7 de la loi sur les Communes (LC).

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

Jean-Pierre Haenni

Sandra Valenti

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 7 octobre 2019

Annexes : 1 : Présentation d'Equitim Fondation de placement
2 : Rente dynamique
3 : Convention 2011 et avenant
4 : Promesse 2013
5 : Promesse d'échange du 22.02.2019

Déléguée de la Municipalité : **Evelyne Marendaz Guignet**