



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
greffe@b-e-l.ch
www.b-e-l.ch

AU CONSEIL COMMUNAL DE BOURG-EN-LAVAUX

PREAVIS N° 17/2021

PPA Cully-Gare – vente de la parcelle O

Date proposée pour les séances :

Commission des finances et Commission ad hoc :

30 août 2021, 19h30, salle des Combles, Maison Jaune



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 les Conseillères communales, 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 d'échanges ont été signées entre les différents partenaires en 2011, 2013 et 2019, 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'une part, d'amener et installer les services sur le plateau de la Gare, et d'autre part, d'octroyer un DDP à Equitim pour la construction et l'exploitation d'un bâtiment et réaliser un parking souterrain public. Concernant le PPA Ruvines Dessus, des préavis ont été votés afin que la Commune démolisse le bâtiment Contesse et construise le bâtiment Plant Robert ; ce chantier-ci débute à mi-août 2021.

Liées au développement de ce nouveau quartier de la Gare, différentes réalisations doivent encore voir le jour telles que la construction du chemin de Courseboux qui desservira tous les bâtiments, l'aménagement de la place de la Gare et finalement les travaux urbanistiques qui découleront de l'image directrice (préavis 15/2021), notamment sur la rue de la Gare pour relier de manière optimale ce nouveau quartier au bourg de Cully. En parallèle, des travaux seront exécutés par l'entreprise Holdigaz pour mettre en place le chauffage à distance par eau du lac et le réseau de consommation propre d'électricité d'origine solaire(RCP).

2. Partenaires du projet

Rappel des engagements pris par convention et promesse concernant le foncier :

Racle Invest SA versus Rives de Lavaux, propriétaire de la parcelle 1375

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. Aucune nouvelle demande de mise à l'enquête publique pour un projet de construction sur la parcelle « N » située à l'Ouest du plateau n'a été déposée à ce jour.

Rives de Lavaux SA, propriétaire de la parcelle 10124

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.

CFF SA, propriétaire des parcelles 316 et 337

La parcelle 316 regroupe les lignes de chemins de fer, ainsi que le dépôt numéro 905 ECA se trouvant le long des voies. Cette parcelle fera l'objet d'un remaniement parcellaire avec celles de la Commune. Les CFF réaliseront prochainement un bâtiment sur la parcelle 337, avec des commerces au rez-de-chaussée et des logements dans les deux étages supérieurs.

Famille Cuénoud, propriétaire de la parcelle 338 (magasin Tout pour la Vigne)

Charles Cuénoud a signé avec la Commune en 2019 une promesse d'échange entre sa parcelle 338 et deux locaux commerciaux en cours de construction dans le bâtiment Equitim. A la fin de la construction de ces locaux, soit d'ici à la fin 2021, cet échange pourra être finalisé, de sorte que la Commune deviendra seule propriétaire de la parcelle 338.

Commune de Bourg-en-Lavaux, propriétaire des parcelles 341 et 10131

La parcelle 341, sur laquelle se trouve notamment le collège des Ruvines, sera remaniée avec les parcelles 338 et 316 (CFF), afin de former une nouvelle parcelle de 3'204 m² (lot O), copropriété de la Commune à 51.5% et des CFF à 48.5%. Cette parcelle pourra être inscrite au Registre foncier dès que l'échange avec la famille Cuénoud aura été finalisé.

La parcelle 10131 est grevée d'un DDP en faveur d'Equitim pour la réalisation et l'exploitation d'un bâtiment (commerces au rez-de-chaussée et appartements dans les étages supérieurs).

Le plan ci-dessous indique l'état cadastral actuel :



Le plan ci-dessous indique l'état cadastral final du plateau de la Gare, avec la création du lot O marqué en rouge :



3. Objectif du préavis

Le présent préavis a pour objectif la prise de décision par le Conseil communal sur l'exercice ou non du droit de priorité de la Commune pour acquérir ou non la part CFF de la parcelle O au prix de la meilleure offre.

Si le Conseil communal décide d'acquérir la part CFF, il devra également octroyer à terme des crédits d'étude pour développer un projet sur l'entier de la parcelle O.

Si le Conseil communal décide de vendre sa part de 51,5% de la parcelle O avec les CFF, la Commune encaissera les 51,5% du produit de la vente.

4. Procédure de mise en vente du bien-fonds O, copropriété de la Commune et des CFF

Dans le cadre de la promesse d'échange signée en 2013 entre les différents partenaires, la Commune et les CFF se sont engagés mutuellement à créer ce bien-fonds O de 3'204 m², sous forme de copropriété, à raison de 51.5% (1'650 m²) pour la Commune et 48.5% (1'554 m²) pour les CFF.

Il est prévu les droits de priorité et de préemption suivants pour le bien-fonds O :

- la Commune est au bénéfice d'un droit de priorité sur la part des CFF lors de la mise en vente de ce bien-fonds ;

- Rives de Lavaux SA est au bénéfice d'un droit de priorité de second rang sur ce bien-fonds lors de sa mise en vente ; si la Commune exerce son droit de priorité pour devenir seule propriétaire de l'entier du bien-fonds O, le droit de second rang de Rives de Lavaux sera caduc ;
- si la Commune devient seule propriétaire de ce bien-fonds, elle devra concéder simultanément à Rives de Lavaux SA un droit de préemption qualifié sur ce bien-fonds, valable également en cas de DDP, pendant une durée de 20 ans.

Remarque : les convention et promesse du PPA Cully-Gare ne permettent pas à la Commune de renoncer à créer la parcelle O et de simplement garder sa part de 1'650 m2, sous-entendant que CFF SA vendrait alors sa part seule. Cette hypothèse nécessiterait une nouvelle négociation avec l'ensemble des partenaires signataires des conventions et promesses de 2011 et 2013.

Dans le cadre des différentes discussions entre la Commune et les CFF, et tenant compte des investissements déjà importants réalisés sur le plateau de la Gare par les deux partenaires, la vente de ce bien-fonds O à un tiers investisseur a été privilégiée. Dans ce cadre, deux expertises immobilières ont été réalisées en février 2021, afin de déterminer un potentiel prix de vente. Les estimations vont de CHF 7'100'000.- à CHF 7'540'000.- pour une affectation de PPE.

Afin de pouvoir obtenir les meilleures conditions de vente de ce terrain, les parties ont opté pour un appel d'offres à investisseurs, réalisé en deux tours, et organisé par les CFF. Une vente à terme conditionnée au permis de construire a été privilégiée, afin de maximiser le prix de vente et de s'assurer que l'acheteur respectera tous les engagements spécifiques au plateau de la Gare (contracting énergétique, passage en sous-sol, etc.).

Le premier tour a consisté à l'envoi d'un dossier de vente à plus de 200 investisseurs, permettant aux intéressés d'obtenir plus d'informations, et de déposer une offre indicative. Au terme de ce premier tour, 28 offres indicatives ont été reçues. Sur ces 28 offres, 7 investisseurs ont été retenus pour le deuxième tour.

Lors du 2^{ème} tour, les investisseurs sélectionnés ont pu avoir plus d'informations et ont pu clarifier certains points, afin de confirmer ou adapter leur offre initiale. L'un des sept investisseurs s'est retiré, de sorte que 6 offres complètes ont été reçues dans les délais.

5. Principales conditions de vente, critères pour le choix de la meilleure offre

Afin de maximiser le prix espéré du terrain, les CFF et la Commune ont opté pour une vente conditionnelle des 3'204 m2 de terrain constituant la parcelle O. Lors de la signature de la vente à terme, l'acheteur verse un acompte de 10% du montant total, le solde étant versé au moment du transfert de propriété, dès l'entrée en force du permis de construire.

L'acquéreur doit mettre à l'enquête publique sa demande de permis de construire, sans dérogation, dans les 12 mois qui suivent la signature de l'acte de vente à terme. Si dans

les 24 mois qui suivent l'ouverture de l'enquête publique, le permis de construire n'est pas en force, le contrat de vente à terme est caduc.

Dans ce cas, les propriétaires, soit les CFF et la Commune, restituent l'acompte, moyennant déduction d'une dédite de 5% du prix de vente.

Outre les contraintes du PPA Cully-Gare, des conditions particulières ont été posées telles que

- la participation au regroupement de consommation propre (RCP), réseau de production et consommation d'électricité d'origine solaire mis en place par la Commune ;
- le raccordement au chauffage à distance avec l'eau du lac ;
- l'accès au parking des immeubles du lot O se fera au travers du parking souterrain public et de la partie sise sous le bâtiment Equitim ; l'entretien de la rampe et des accès au parking souterrain sera calculé au prorata des places de parking de chacun des propriétaires ;
- la prise en charge par l'acquéreur de la démolition des constructions existantes ;
- la prise en charge des frais de dépollution pour les terrassements nécessaires jusqu'à un montant plafond de CHF 80'000.- ; en cas de dépassement du montant plafond, les vendeurs prendront les surcoûts en charge jusqu'à concurrence d'un plafond s'élevant à CHF150'000.-, soit potentiellement CHF 36'050.- à charge de la Commune (51.5% de 70'000), d'éventuels frais supplémentaires dépassant le plafond de CHF 150'000.- sont à charge de l'acquéreur ;
- la contribution aux frais d'équipements communs du nouveau quartier sera à charge de l'acquéreur en plus des taxes usuelles d'équipement ; le calcul et montant approximatif de cette contribution sont matière de l'annexe 8 des conventions et promesse.

Les critères analysés afin de déterminer le lauréat, ont été les suivants :

- prix d'achat proposé ;
- réponses données aux différentes conditions de vente ;
- capacité financière et garanties bancaires ;
- qualité de l'acheteur afin d'obtenir le permis de construire le plus rapidement possible.

Les six offres complètes et fermes proposent des prix d'achat allant de CHF 10,2 millions à CHF 13,1 millions, soit d'env. CHF 3'184.- à env. CHF 4'088.- /m2.

L'entreprise lauréate offre CHF 13'100'000.- pour l'entier de la parcelle, soit CHF 6'746'500.- pour la Commune (51,5%) et CHF 6'353'500.- pour CFF SA (48,5%).

Cette entreprise d'environ 60 personnes œuvre surtout dans le développement de projets immobiliers. Son organisation interne lui permettra de démarrer très rapidement le développement d'un projet. Sa solidité financière et ses garanties bancaires sont excellentes et ne font pas craindre un arrêt de chantier en raison de difficultés financières. L'entreprise confirme qu'elle respecte les règles de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

6. Solutions possibles et analyse

En l'état, et tenant compte des conventions signées entre les différents partenaires, la Commune a les possibilités suivantes pour le bien-fonds O :

1. Exercer le droit de priorité et acheter les 48,5 % de ce bien-fonds aux CFF pour un montant de CHF 6'353'500.- ; la Commune devient alors seule propriétaire de ce bien-fonds, verse lors de la vente à terme à fin 2021 le montant de CHF 635'350.- à CFF SA et a les possibilités suivantes :
 - A. construire elle-même les 2 bâtiments et les louer ;
 - B. développer le projet et vendre les lots en PPE ;
 - C. mettre à disposition le terrain à un investisseur tiers sous forme de DDP.
2. Ne pas exercer le droit de priorité et vendre sa part du bien-fonds O selon la meilleure offre, et encaisser à terme le montant de CHF 6'746'500.- sous réserve des frais administratifs et des éventuels frais de dépollution.

Analyse des solutions possibles

Dans le cadre des analyses qui suivent, les données utilisées sont issues, d'une part de la meilleure offre reçue pour la vente du bien-fonds O, et d'autre part, des estimations immobilières réalisées en février 2021. Elles sont résumées ci-dessous :

Offre retenue

• Prix de vente du bien-fonds O	CHF	13'100'000.-
• Part de la Commune 51.5%	CHF	6'746'500.-
• Part des CFF 48.5%		
•	CHF	6'353'500.-

Hypothèses de travail

• Prix moyen de location des appartements m2/an	CHF	280.-
• Prix de vente PPE au m2	CHF	8'500.-
• Coût de construction estimé	CHF	12'000'000.-
• Estimation valeur du terrain pour location	CHF	5'300'000.-
• Estimation valeur du terrain pour PPE	CHF	7'500'000.-
• Estimation prix de vente en PPE	CHF	22'000'000.-
• Surface plancher déterminante selon PPA		2'937 m2
• Surface nette estimée		2'643 m2

Ces hypothèses de travail sont issues des expertises qui sont basses mais relativement proches de ce qui se pratique au niveau communal pour des appartements à des loyers moyens.

Option 1. A

La Commune exerce son droit de priorité, achète la part des CFF et construit les bâtiments pour de la location.

Variante immeuble de rendement

Part terrain de la Commune (fonds propres)	6'746'500.-
Achat part CFF	6'353'500.-
Frais d'achat (1,7%)	108'010.-
Coût de construction estimé	12'000'000.-
Intérêts 1,5% sur terrain acheté 2 ans	190'605.-
Intérêts 1,5% sur construction 2 ans	180'000.-
Investissement total	25'578'615.-
Revenu locatif brut potentiel à l'année (estimation : 2'643m² à CHF 280.-/m²)	740'000.-
Rendement brut	2,89%

Calcul du rendement net

Revenu locatif brut	740'000.-
Vacance	-7'400.-
Frais d'entretien et d'exploitation	-110'000.-
Gérance	-30'000.-
Fonds de rénovation 1% CFC2	-80'000.-
Intérêt hypothécaire 1% (sur achat part CFF et construction, soit 18'832'115.-)	-188'321.-
Amortissement 1,5% (de 18'832'115.-)	-282'482.-
Sous-total	-698'203.-
Rendement net annuel	41'797.-

Les estimations ci-dessus tiennent compte d'un intérêt hypothécaire de 1% (taux actuel pour la Commune). Si cet intérêt devait passer à 2% (soit de 188'321.- à 376'642.-), cela engendrerait une perte annuelle pour la Commune de CHF 146'524.-.

En outre, et pour que l'investissement devienne rentable, les investisseurs privés recherchent généralement un rendement brut de 4% au moins. Ceci peut être atteint avec un prix de location moyen d'environ CHF 387.-/m²/an (2'643 m² à 387.- donnent 1'022'841.-, proche du 4%), sous réserve que le coût de construction ne soit pas supérieur, ce qui peut se produire dès qu'on entre dans une gamme plus luxueuse.

Option 1. B

La Commune exerce son droit de priorité, achète la part CFF et vend les appartements en PPE.

Variante vente PPE

Part terrain de la Commune	6'746'500.-
Achat part CFF	6'353'500.-
Frais d'achat (1,7%)	108'010.-
Cout de construction estimé	12'000'000.-
Intérêts 1,5% sur terrain 2 ans	190'605.-
Intérêts 1,5% sur construction 2 ans	180'000.-
Investissement total	25'578'615.-
Prix de vente total estimé	22'000'000.-
Perte	- 3'578'615.-

Cette variante, estimée par les experts, ne peut devenir intéressante qu'en jouant entre prix de construction et prix de vente dans une catégorie de luxe. Le retour sur investissement est loin de la cible idéale pour la vente en PPE d'un rendement entre 10 et 20%. Cet exercice est très risqué pour la Commune et ne s'inscrit pas dans une politique publique à long terme.

Option 1. C

La Commune exerce son droit de priorité, achète la part du terrain des CFF et met à disposition l'entier du terrain à un investisseur tiers sous forme d'un droit distinct et permanent (DDP).

Variante droit distinct et permanent DDP

Part terrain de la Commune	6'746'500.-
Achat part CFF	6'353'500.-
Frais d'achat (1,7%)	108'010.-
Investissement total	13'208'010.-
Rente annuelle du DDP 4,5% de 7 millions (selon expertise)	315'000.-
Rendement brut	2,38%

Cette solution, si elle n'apporte pas un rendement extraordinaire, a l'avantage de permettre à la Commune d'acquérir du terrain supplémentaire et de garder le sien en prenant très peu de risques.

Option 2

La Commune n'exerce pas son droit de priorité et n'achète pas la part des CFF du terrain ; elle vend par conséquent sa part du bien-fonds O, soit 1'650 m².

A la signature de la vente à terme à fin 2021, la Commune encaissera 10 % du montant total, soit CHF 674'650.-. Le solde de CHF 6'071'850.-, sous réserve des frais administratifs (notaire, géomètre) et de frais de dépollution des sols, pourra être encaissé au transfert immobilier, soit dès l'entrée en force du permis de construire. Le rendement annuel peut dans ce cas être estimé de la manière suivante : CHF 6'746'500.- avec un intérêt de 1%, soit CHF 67'465.- par année.

A noter que les communes ne sont pas assujetties à l'impôt sur les gains immobiliers. Une recette issue de la vente d'un bien immobilier n'a pas d'incidence sur les calculs des montants que la Commune doit verser pour la péréquation financière et la facture sociale.

7. Appréciation et proposition de la Municipalité

Le prix proposé à l'issue de l'appel d'offres à investisseurs est bien au-dessus des attentes des vendeurs et des estimations immobilières réalisées. Ce résultat est vraisemblablement dû à la rareté de tels biens, mais aussi au fait que diverses institutions et entreprises disposent actuellement d'importantes sommes d'argent à investir.

L'analyse des solutions démontre qu'en restant dans des prix moyens de construction et de location, les rendements bruts potentiels pour les immeubles en location ou en DDP sont très modestes.

Le PPA Cully-Gare ne prévoyant que du logement sur ce terrain, la mise à disposition d'appartements se réalisera, mais à un prix vraisemblablement plus élevé que la pratique communale sur le plateau de la Gare (240.-/m²/an pour Plant Robert et max 300.-/m²/an pour Equitim). Le prix d'achat offert contraint à viser des constructions d'un certain niveau de luxe pour pouvoir dégager des recettes à moyen terme.

L'achat de la part des CFF du bien-fonds par la Commune et le développement d'un projet ne pourront se faire que par l'emprunt au vu de l'état du ménage communal.

La Municipalité est d'avis qu'il serait peu raisonnable d'acquérir actuellement du terrain à un prix aussi élevé et que le rôle d'une Commune, si elle construit et loue des immeubles neufs, est de proposer des loyers modérés et non pas de réaliser la même chose qu'un privé (PPE ou logements de standing à la location). Elle estime que le retour sur l'investissement à consentir est trop long et que des fonds importants seraient

immobilisés trop longtemps. Elle juge plus raisonnable de disposer de ces fonds pour financer en partie les investissements futurs auxquels la Commune devra faire face.

En conséquence, la Municipalité propose de ne pas exercer le droit de priorité sur la part des CFF et de vendre sa part.

La vente d'un bien-fonds communal n'est pas chose anodine. La Municipalité s'engage à affecter le produit de la vente à la rénovation notamment énergétique du patrimoine administratif de la Commune et aux mesures à prendre, tant pour la réduction des émissions de CO2 que pour les mesures d'adaptation aux changements climatiques définies dans le Plan Energie et Climat Communal (PECC) qui sera élaboré dès cet hiver en suivant les recommandations cantonales et qui sera validé au moment de l'encaissement du produit de la vente.

Le produit de cette vente doit ainsi permettre de réaliser des investissements ou actions qui servent l'intérêt collectif.

8. Calendrier intentionnel

Date de la définition de la meilleure offre	9 août 2021
Décision du Conseil communal BEL	13 septembre 2021
Décision communale en force	26 septembre 2021
Décision finale communiquée	27 septembre 2021
Délai pour décision de Rives de Lavaux	27 octobre 2021
Signature de la vente à terme	Fin 2021
Dépôt d'une demande de permis de construire	Au plus tard fin 2022
Obtention du permis de construire et transfert immobilier	Au plus tard fin 2024

Conclusions

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

le Conseil communal de Bourg-en-Lavaux

vu le préavis N° 17/2021 de la Municipalité du 9 août 2021;
ouï 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 :

- 1. d'autoriser la Municipalité à renoncer à l'exercice du droit de priorité communal sur la part des CFF de la parcelle O ;**
- 2. d'autoriser la Municipalité à vendre la part communale du bien-fonds O, soit 1'650m², pour le prix total de CHF 6'746'500.-, sous réserve de frais administratifs et de frais liés à la pollution des sols ; le montant est payable à concurrence de 10% lors de la signature de la vente à terme et le solde lors du transfert de propriété après l'entrée en force du permis de construire ;**
- 3. d'autoriser en conséquence la Municipalité à signer toutes conventions, avenants et actes permettant la bonne exécution des opérations citées aux points 1 et 2 ci-dessus.**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

Jean-Pierre Haenni

Sandra Valenti

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 9 août 2021

Annexe : convention du 22.06.2011 + annexe 5
avenant du 15.12.2012 à dite convention

Déléguée de la Municipalité : Mme Evelyne Marendaz Guignet, municipale