



Pomy, le 15 mai 2021

MUNICIPALITE
de
POMY

Préavis municipal 2021 – 03

Projet de signature d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) portant sur la parcelle n° 276 en faveur de la fondation Prisma

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

HISTORIQUE

La commune de Pomy a acquis la parcelle n° 276 en avril 2009 avec pour intention de réaffecter le secteur, qui était en zone intermédiaire, à la construction de logements.

Situé à proximité du périmètre du projet d'agglomération de 2007, le secteur de Longemale a été intégré au projet AggloY de 2012 en tant que zone à développer.

La municipalité souhaite offrir une nouvelle affectation à cette parcelle de 18'500 m². C'est pour cette raison, qu'en 2012, elle a commencé les études de faisabilité d'un nouveau quartier.

Pour ce faire, la municipalité a fait appel à différents partenaires.

GEFISWISS SA est un asset manager, agréé FINMA, actif dans la finance durable. Au travers de ses différents véhicules de placement, GEFISWISS pilote, pour le compte d'investisseurs privés et publics, des projets immobiliers proposant des logements décarbonés et intégrant différents concepts de développement durable. Elle a étudié la faisabilité, la rentabilité et la durabilité du projet.

Le bureau d'architecture Dolci SA actif dans les domaines de la conception, du développement et de la réalisation de projets d'architecture et d'urbanisme depuis 1956. Elle a développé le projet urbanistique du quartier et l'aménagement de la parcelle.

Pour rappel, le plan partiel d'affectation de la zone Longemale a été mis à l'enquête en juin 2017. Le préavis 2017-07 a été adopté par le Conseil Général de Pomy, le 11 décembre 2017.

Début 2018, le dossier du plan partiel d'affectation (PPA) Longemale a été déposé auprès du Canton pour validation.

Suite au refus de validation du PPA Longemale par les autorités cantonales, la municipalité a déposé un recours au tribunal cantonal contre la décision du département du territoire et de l'environnement (DTE), le 22 octobre 2018.

En novembre 2020, le département des institutions et du territoire (DIT) a revu sa position et accepté et validé le PPA Longemale.

Une promesse de constitution de droit de superficie distinct et permanent a été signée entre la Commune de Pomy (superficiante) et PRISMA Fondation (superficiaire) en janvier 2021.

LA FUTURE SUPERFICIAIRE

PRISMA Fondation est une fondation d'investissement à but non lucratif. Elle a été créée en 2000 sous l'impulsion d'institutions de prévoyance du 2^e pilier qui souhaitent bénéficier non seulement de produits spécifiques adaptés à leurs besoins, mais également d'une plus grande transparence dans la gestion de ces produits.

Le groupe de placement PRISMA Previous a pour ambition de développer, à l'échelle nationale, un parc immobilier en intégrant une part (minimum 20%) de logements adaptés aux seniors dans le but de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.

Son modèle d'affaire est basé sur l'acquisition de terrains, en pleine propriété ou en DDP et le développement de projets avec pour objectif, à long terme, la conservation des immeubles par Prisma Fondation.

Une très forte préoccupation durable est prise en compte dans le développement des projets du groupe de placement.

Aujourd'hui, PRISMA Fondation figure comme l'une des rares institutions en Suisse pilotée par des professionnels de la prévoyance pour des professionnels de la prévoyance. Active à l'échelon national, elle compte une quarantaine de membres-investisseurs auxquels elle offre des groupes de placements.

COÛT DE CONSTRUCTION

Le coût du projet de futur quartier de Longemale est estimé à environ 43 millions de francs. Un montant qui sera financé par la Fondation Prisma.

Le souhait de la municipalité de Pomy a toujours été de créer un quartier mixte et intergénérationnel, offrant une pluralité d'appartements destinés à la location. Suivant cet objectif, une part minimale de 20 % de logements sera réservées aux seniors dans ce secteur, en plus des appartements traditionnels.

Pour chaque îlot, une surface d'au minimum 100 m² sera affectée à des locaux à usage communautaire pour encourager le lien social, créer de la solidarité, du bien-être, de la qualité de vie à travers une interaction entre les différentes générations. Des jardins potagers pourront être aménagés au cœur de ces mêmes îlots.

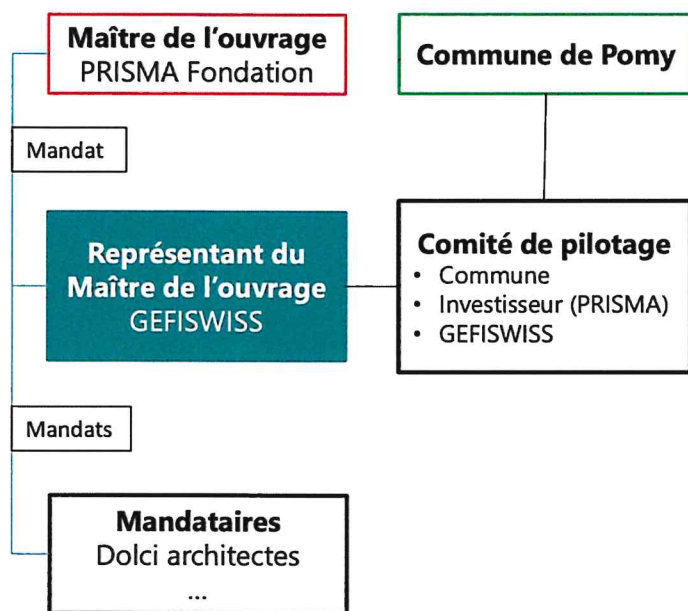
Le quartier prévoit également des activités commerciales et de type tertiaire (petits commerces et services de proximité), lesquelles prendront place au rez-de-chaussée des bâtiments.



La volonté du projet est de construire un lieu où la qualité de vie est centrale. Des césures seront conçues de façon à libérer des espaces à l'intérieur de la parcelle, offrir des vues sur le paysage environnant et former de multiples accès. Les cheminements intérieurs alimenteront le quartier et créeront des espaces de rencontres. Des places de jeux et de détente, ainsi que des activités sportives seront planifiées, afin de contribuer au bien-être et à la qualité de vie de la population.

La mobilité douce sera largement favorisée au sein du lieu. Les transports individuels motorisés seront placés sur les extérieurs du quartier. Aucune voiture ne sera accueillie à l'intérieur des îlots, excepté les véhicules de premier secours ou nécessaires lors de situations exceptionnelles. Un parking souterrain situé sous un îlot et accessible en tout temps desservira dès lors l'ensemble du quartier, pour assurer les besoins en stationnement des futurs habitants.

La commune de Pomy fera partie du comité de pilotage du projet de construction.



DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Définition :

Le droit de superficie est une servitude en vertu de laquelle le propriétaire d'un terrain (le superficiel) octroie à un tiers (le superficiaire) le droit de construire, de détenir et d'entretenir des constructions sur le terrain grevé. Il est intitulé "droit distinct et permanent" ou "DDP". Il a ainsi pour but de détacher la propriété des constructions et bâtiments, hors sol ou sous-sol, qui appartiennent au superficiaire, de la propriété du terrain, qui reste propriété du superficiel. En d'autres termes, le droit de superficie permet ainsi au superficiaire de "louer" son terrain, sur une longue période, notamment pour y construire et détenir par exemple un immeuble de logements.

La durée du DDP varie entre 30 et 100 ans. Il est inscrit comme immeuble au Registre Foncier. A l'échéance du contrat de superficie, les constructions font retour au propriétaire du terrain (soit au "bailleur"), moyennant, en principe, le versement d'une indemnité équitable. Le droit de superficie peut être renouvelé. En contrepartie de la mise à disposition du terrain, le superficiaire verse une rente annuelle ("loyer") au superficiel, fixée dans le contrat de superficie, et, en général, indexable. Cette rente est garantie par l'inscription d'une hypothèque légale au Registre Foncier.

La valeur vénale du terrain tient compte du potentiel constructible utilisé et de l'affectation de la parcelle. Elle a été fixée à CHF 335,25 du m², soit un total de CHF 6'202'125,-.

Le droit de superficie sera accordé pour une durée de 90 ans.

Le superficiaire devra une redevance de 3,25% de la valeur du terrain. Le montant annuel est fixé à CHF 201'569,-.

La redevance sera perçue dès l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire. Afin de tenir compte du temps de construction, le montant de la rente est fixé à CHF 100'800,-, la première année. Dès la deuxième année, le montant total de la rente est dû soit CHF 201'569,-.

Ladite redevance pourra être ajustée tous les cinq ans, en tenant compte de l'indice suisse des prix à la consommation ou sur la base de l'état locatif réel.

PLANIFICATIONS

Les prochaines étapes sont les suivantes :

- | | |
|------------------|--|
| - Juin 2021 | Validation du droit de superficie par le Conseil général |
| - Été 2021 | Mise à l'enquête publique du projet |
| - Fin 2022 | Obtention du permis de construire |
| - Printemps 2023 | Début des travaux |
| - 2026 | Fin des travaux |

Conclusions

Les autorités ont acquis la parcelle sur laquelle prendra place le futur projet en 2009. Avec cette nouvelle réalisation, la commune connaîtra une augmentation de près d'un quart de sa population et passera le cap symbolique des 1'000 citoyens d'ici 2026.

La municipalité soutient ce projet qui répond à un besoin réel de la planification régionale en matière de logement. La Fondation Prisma, portée par des acteurs régionaux de grande qualité, lui semble le partenaire idéal. La conclusion du DDP assurera des entrées financières pour la collectivité et lui permettra d'adapter ses infrastructures et de procéder à différents investissements.

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GENERAL DE POMY

Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,
vu le préavis n° 2021 – 03 de la Municipalité
entendu le rapport de la commission chargée de l'étude de ce sujet,

DECIDE

- D'autoriser la municipalité à signer un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur la parcelle n° 276, Longemale, en faveur de la Fondation Prisma, pour une durée de 90 ans, afin de construire un nouveau quartier selon le plan partiel d'affectation (PPA) « Longemale ».

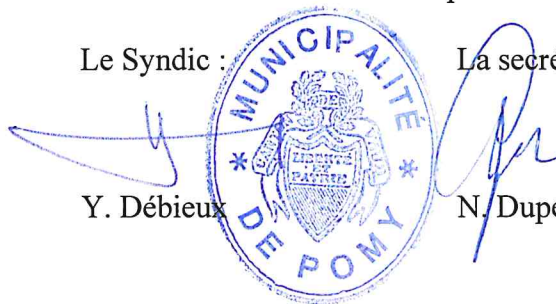
Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Y. Débieux

La secrétaire :

N. Dupertuis



Adopté par la municipalité dans sa séance du 25 mai 2021.

