

ville de pully

Municipalité

Préavis N° 25 - 2014 au Conseil communal

**Achat parcelle n° 11
Chemin du Pré-de-la-Tour 8 et 9 à Pully**

Crédit demandé CHF 3'254'400.00

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'administration générale, des finances et des affaires culturelles,
M. G. Reichen, syndic
- Direction des domaines, gérances et sports,
Mme L. Masméjan, Conseillère municipale

Pully, le 27 octobre 2014

Table des matières

1. Objet du préavis	3
2. Parcelle n° 11	3
2.1. Historique	3
2.2. Description	4
2.3. Potentiel	5
3. Communication	5
4. Programme de législature	6
5. Conclusions	6

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

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de demander le crédit de financement nécessaire à l'achat de la parcelle n° 11, au ch. du Pré-de-la-Tour 8 et 9 à Pully.

L'achat de ce terrain constitue une opportunité rare compte tenu de l'emplacement stratégique de la parcelle et des divers besoins de la Ville de Pully.

2. Parcelle n° 11

2.1. Historique

En 2011, les propriétaires de la parcelle n° 11 ont approché la Municipalité afin de lui faire part de leur volonté de vendre ce terrain.

La Direction de l'urbanisme et de l'environnement a effectué une analyse de la situation et la Commission d'achat d'immeubles (ci-après CAI) a examiné la proposition de vente des propriétaires de la parcelle.

Lors de sa séance du 14 novembre 2011, la CAI a effectué une estimation de la parcelle pour un montant allant de CHF 3.2 à 3.5 millions.

Suite à cela, la Municipalité a fait une offre aux propriétaires à CHF 3.2 millions. Ceux-ci n'ont pas donné suite car un investisseur privé leur a proposé un montant nettement supérieur.

En complément, une estimation a été demandée à i Consulting SA afin de confirmer le montant proposé par la Municipalité. Le 3 avril 2012, i Consulting SA a remis son expertise à la Ville de Pully. Pour un immeuble locatif, la valeur vénale retenue se monte à CHF 3.4 millions.

La transaction n'ayant pas pu se conclure avec l'investisseur privé précité, les propriétaires sont revenus à la Municipalité au milieu de l'année 2014 afin de lui proposer, à nouveau, la vente de la parcelle n° 11.

Le 25 septembre 2014, i Consulting a confirmé les valeurs calculées en 2011 et 2012. En effet, les paramètres économiques retenus alors n'ont pas évolué de façon significative.

Le 28 octobre 2014, un acte de vente conditionnelle et droit d'emption a été signé entre les propriétaires et la Municipalité. Le prix convenu se monte à CHF 3.2 millions.

Cet acte sera considéré comme nul et non avenue le 30 juin 2015 au plus tard, si la condition de l'autorisation du Conseil communal n'est pas remplie à cette date.

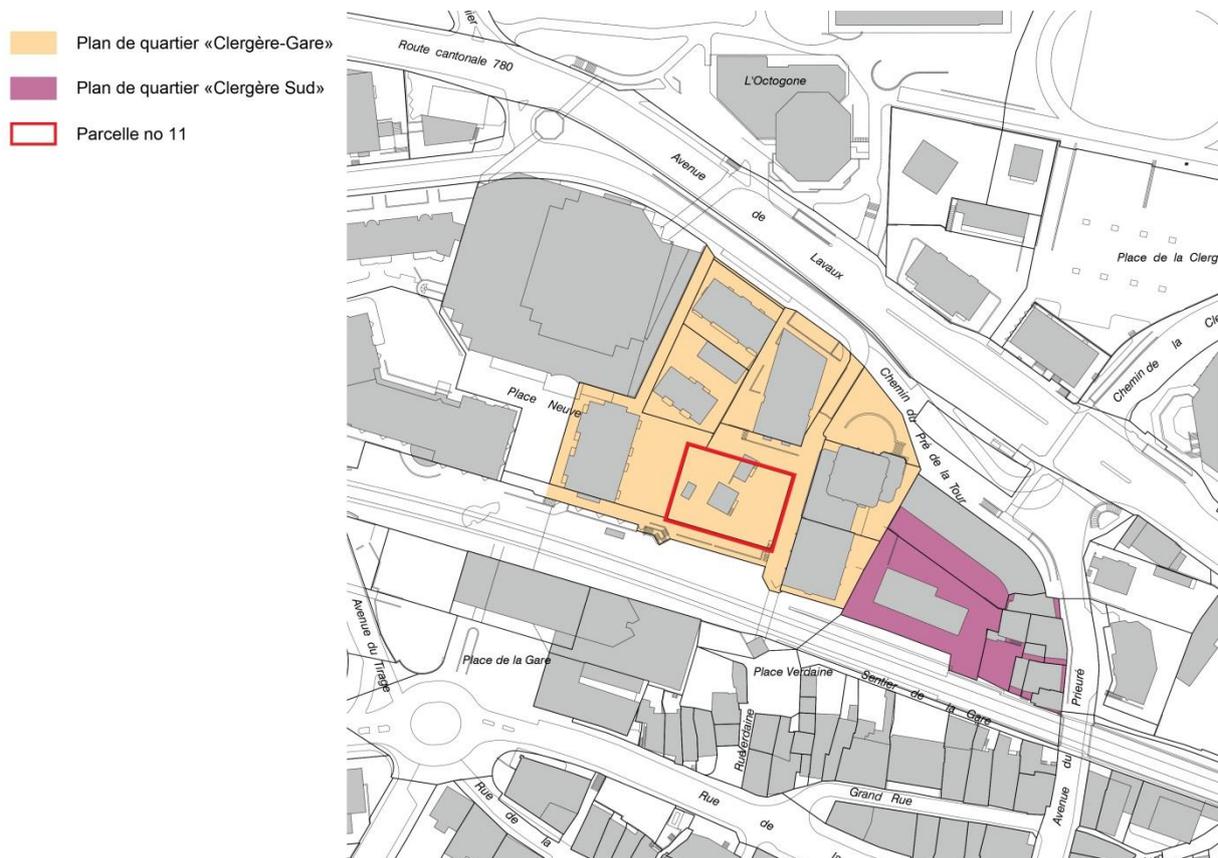
2.2. Description

Cette parcelle bénéficie d'une excellente situation car elle est placée à proximité immédiate des transports et des commerces, au cœur du plan de quartier « Clergère-Gare », en cours d'étude, qui abrogera le plan partiel d'affectation « Prés-de-la-Tour ». Elle est aussi proche du plan de quartier « Clergère Sud », également en cours d'étude. Les premières discussions ont déjà été menées par la Direction de l'urbanisme et de l'environnement avec les propriétaires du périmètre.

Surface au sol : 888 m²

Surface de plancher déterminante : 1480 m²

Nombre de niveaux maximal : R+3 plus 2 niveaux souterrains



La parcelle peut être considérée comme équipée du point de vue de la desserte des véhicules car le PPA prévoit la construction en sous-sol de 2 niveaux permettant la jonction avec « la rue couverte » et bénéficie ainsi de la servitude existante de passage public au bénéfice de la Commune.

Actuellement, deux maisons sont bâties sur la parcelle 11. L'une d'elles n'est pas habitée alors que l'autre est occupée par un locataire dont le bail à loyer a déjà été résilié.

Une convention a été signée entre la bailleuse et le locataire concluant à la libération des lieux au 31 décembre 2016 au plus tard. La transaction a été soumise et acceptée par la commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron en août 2014.

Les deux maisons d'habitation sont très vétustes et leurs installations sont obsolètes. Une rénovation des habitations actuelles n'est pas envisageable car le coût de remise en état serait disproportionné.

2.3. Potentiel

Etant donné son emplacement, l'acquisition de cette parcelle présente l'avantage de donner à la Ville de Pully la maîtrise du foncier d'un secteur essentiel au développement du centre-ville.

Cette parcelle permettrait de répondre aux besoins de la Ville de Pully en locaux. Un grand nombre d'opportunités d'affectation s'offre à la Ville de Pully, soit par exemple :

- construction de nouveaux logements protégés ;
- aménagement de locaux pour les sociétés locales ;
- création de locaux destinés à l'accueil des enfants (garderie, structure pré ou parascolaire, etc.).

La proximité de l'EMS Pré-de-la-Tour pourrait être également un élément à prendre en compte en lien avec ces besoins.

A l'heure actuelle, il n'y a pas de projet concret développé sur cette parcelle, mais les différentes opportunités sont d'ores et déjà en cours d'examen. Les modalités de développement d'un projet dans ce secteur doivent encore être précisées, tout comme le programme qui pourrait à la fois satisfaire des besoins publics et privés.

Ce qui est certain, c'est que cette acquisition offre une opportunité unique à la Ville de Pully d'être un acteur-clé de l'avenir d'un secteur stratégique de son territoire, tout en comblant certains de ses besoins.

3. Communication

Les actions de communication à entreprendre seront définies en collaboration avec le Service de la communication, dès lors que les modalités d'un projet de développement dans ce secteur auront été précisées.

4. Programme de législature

L'acquisition proposée permettrait de développer un programme s'inscrivant dans plusieurs objectifs du programme de législature de la Municipalité. En effet, les priorités annoncées par la municipalité demeurent la politique du logement ainsi que l'attractivité du centre-ville et la vie sociale. Comme relaté au chiffre 2.3, l'acquisition de la parcelle No 11 nous permettrait d'y bâtir un ouvrage contenant des logements, des commerces, des espaces destinés aux besoins en accueils d'enfants, un lieu de rencontre pour les seniors ou des locaux pour les sociétés locales.

De plus, sa proximité immédiate avec l'immeuble Pré-de-la Tour 11, propriété de la Ville de Pully, est un réel avantage. En effet, le parking souterrain de l'immeuble précité a été conçu, en son temps, en tenant compte d'une future extension potentielle à la parcelle 11.

Dès lors, cette acquisition est une réelle opportunité pour la Ville de Pully qui pourrait ainsi tenir les engagements pris dans son programme de législature et parfaitement en cohésion avec les projets du centre-ville.

5. 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° 25-2014 du 27 octobre 2014,
- 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 acquérir la parcelle no 11, sis chemin du Pré-de-la-Tour 8 et 9 à Pully pour le prix de CHF 3'200'000.00 ainsi que les frais de notariat s'y rapportant estimés à CHF 54'400.00 ;
2. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 3'254'400.00 destiné au financement de cette acquisition et de prélever ce montant sur les disponibilités de la bourse communale ;
3. de comptabiliser cette acquisition à l'actif du bilan, sous le patrimoine administratif ;
4. d'autoriser la Municipalité à procéder à l'amortissement de cette dépense par annuité égale sur trente ans au maximum.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 29 octobre 2014.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic



G. Reichen



Le secrétaire



Ph. Steiner