



**Rapport au Conseil communal de Pully**  
**sur le préavis municipal 25 / 2014**  
**Séance du Conseil communal du 11 décembre 2014**

**Achat de la parcelle n° 11 – Chemin Pré-de-la-Tour 8 et 9**  
**à Pully. Crédit demandé CHF 3'254'400.00**

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

**1. Composition de la Commission**

La Commission ad hoc chargée par le Bureau du Conseil communal d'étudier le préavis 25 / 2014 se composait de neuf personnes :  
Madame Annie Mumenthaler, Messieurs Gérald Cuche, Philippe Diesbach, Carlos Guillen, Nicolas Leuba, Pierre Loth, Pierre-Laurent Rochat, Jean-Jacques Schwab et Lucienne Vasserot, présidente-rapporteur.

Notre Commission s'est réunie le jeudi 20 novembre de 2014, de 18h30 à 19h25 dans la salle de La Maison Pulliérane, 1<sup>er</sup> étage.  
Nous avons été aimablement reçus par Monsieur le Syndic et Messieurs Philippe Steiner, secrétaire municipal et Sébastien Cornu, chef de service de la Direction des domaines.

**2. Préambule**

La présidente estimant que le préavis manquait d'informations et de compléments, de plans et autres détails pour se faire une idée précise et correcte, a demandé à Monsieur le Syndic de remettre ces renseignements lors de la réunion de la commission. Ces documents sont affichés dans cette salle et chacun peut les consulter pour se représenter plus précisément la situation aujourd'hui.

Nous le remercions vivement, ainsi que les chefs de service, de nous avoir remis très rapidement tous ces documents, de pouvoir les consulter y compris l'étude des experts concernant le prix estimé.

Ces Messieurs ont répondu à toutes nos questions de manière précise et compétente par des informations complètes, détaillées et pertinentes permettant de nous faire un avis exact de la situation et du prix de cette parcelle.

### **3. Présentation**

Chaque conseillers et conseillères aura pris connaissance de l'emplacement stratégique de cette parcelle de 888 m<sup>2</sup>, située derrière les voies CFF, proche de la gare, au cœur du site du Pré-de-la-Tour, entre la place Neuve, la passerelle Verdaine et la Rue de la Poste et la place de la Clergère.

Monsieur le Syndic nous rappelle l'historique des négociations qui datent déjà de 2011. Il est expliqué dans le préavis, que suite à l'abandon d'achat d'un promoteur privé, pour diverses raisons, les propriétaires sont revenus vers la Municipalité pour leur proposer à nouveau la vente de leur parcelle.

Il est à noter que le prix offert aujourd'hui est égal au montant proposé en fin 2011.

Une expertise est demandée au bureau « I Consulting SA » en 2012 pour connaître la valeur vénale de ce terrain. Ce bureau a confirmé toujours valable le prix d'achat pour 2014. Le montant proposé dans le rapport d'expertise est même plus élevé que le prix offert aux propriétaires aujourd'hui. Chaque commissaire présent, actif dans le domaine de la construction, reconnaît la valeur de référence de ce conseiller immobilier auquel s'est adressé la Municipalité.

Ce terrain se situe actuellement dans le PPA « Pré-de-la-Tour », qui sera abrogé prochainement et remplacé par le nouveau Plan de quartier « Clergère-Gare », proche du Plan de quartier « Clergère sud ». Ceux-ci devront encore être présentés et acceptés par le Conseil communal. Le PPA actuel autorise une construction de 1480 m<sup>2</sup> de surface de plancher brute (SPB) ou, plus clairement dit, 3 niveaux sur rez + 2 niveaux de sous-sol. Le rapport d'expertise s'est prononcé sur les possibilités constructives actuelles, mais au vu de la densification souhaitée, le futur Plan de quartier ne saurait être en aucun cas moins dense que le PPA actuel.

Le plan de situation affiché montre les parcelles qui sont déjà propriété de la commune (colorées en rouge). La parcelle n° 11 a une situation stratégique à proximité de l'EMS Pré-de-la-Tour, de la gare et accessible de tous côtés.

Les commissaires précisent que la parcelle ne devra pas être occupée par un immeuble résidentiel mais plutôt par une affectation mixte, des logements accessibles aux contribuables à revenus économiquement moyens, par des espaces commerciaux, des locaux d'utilités publiques ou pour des sociétés locales, garderies, lieux de rencontres, un rez-de-chaussée avec animation. Cet emplacement est idéal pour de tels projets.

Pas d'intentions concrètes ou précises pour l'instant, mais Monsieur le Syndic confirme qu'il y aura des appartements protégés en lien avec l'EMS Pré-de-la-Tour, entre autres et tel est également le souhait de la Municipalité.

Les véhicules ont un accès par la « rue couverte existante » avec une servitude de passage publique. En consultant les plans, nous avons constaté qu'un accès dans le parking futur est réalisable par le sous-sol existant du bâtiment communal du Pré-de-la-Tour 11. Il n'y a aucune servitude contraignante.

Différentes questions ont été soulevées par les membres de la commission. Elles sont encore à résoudre pour certaines, mais réalisables. Les réponses ont été convaincantes pour l'exécution future d'un projet intéressant :

- Accès pour les véhicules des pompiers ou ambulance dès le Ch. Pré-de-la-Tour
- Aucune spéculation ne sera entreprise par la commune
- Un droit de superficie est peut-être à prévoir et à étudier
- Une densification du lieu est à envisager dans le nouveau PQ
- L'occupation des villas actuelles par des squatters est à éviter et tous les dangers à écarter

Pour répondre approximativement et précocement à la question du temps écoulé entre l'acquisition et la réalisation finale :

- Elaboration d'un PPA : environ 2 ans
- Concours, projet et permis de construire : environ 2 ans
- Réalisation : environ 2 ans

Le prix de la parcelle est certes très élevé, l'incidence foncière également, mais réalisable.

#### **4. Conclusions**

Après étude et questions, convaincus de l'opportunité d'acquérir cette parcelle pour le futur de notre commune, c'est à l'unanimité que les membres de la commission ad hoc ont accepté les conclusions du préavis n° 25-2014 de la Municipalité et vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'approuver également celui-ci.

La Commission des finances s'est réunie le 27 novembre 2014. Elle a examiné l'objet et a donné un préavis financier favorable, à l'unanimité.

Pour la commission ad hoc  
Lucienne Vasserot-Pirinoli  
Présidente

Pully, le 4 décembre 2014