

**PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL
N° 13-2023**

SÉANCE DU 27 SEPTEMBRE 2023

Acquisition des parcelles 700-701-702 et Affectation des sols

**Suite du préavis N° 06-2020 - Rénovation de Pully-Plage
Crédit demandé CHF 700'000.00**

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction des domaines, gérances et sports
Mme L. Masmejan, Conseillère municipale

TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis	3
1.1. Contexte.....	3
1.2. Récents développements.....	4
1.3. Objets du préavis	5
1.3.1. Acquisition des terrains.....	5
1.3.2. Affectation des sols.....	6
1.4. Conclusions	7
2. Conséquences financières	7
2.1. Incidences sur le personnel.....	7
2.2. Charges d'exploitation.....	8
2.3. Charges d'amortissement	8
2.4. Charges d'intérêts	8
2.5. Revenus supplémentaires.....	8
2.6. Incidences sur le budget de fonctionnement	8
3. Développement durable.....	9
3.1. Dimension économique.....	9
3.2. Dimension environnementale	9
3.3. Dimension sociale	9
4. Communication	9
5. Programme de législature.....	9
6. Conclusions.....	10

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

1. Objet du préavis

1.1. Contexte

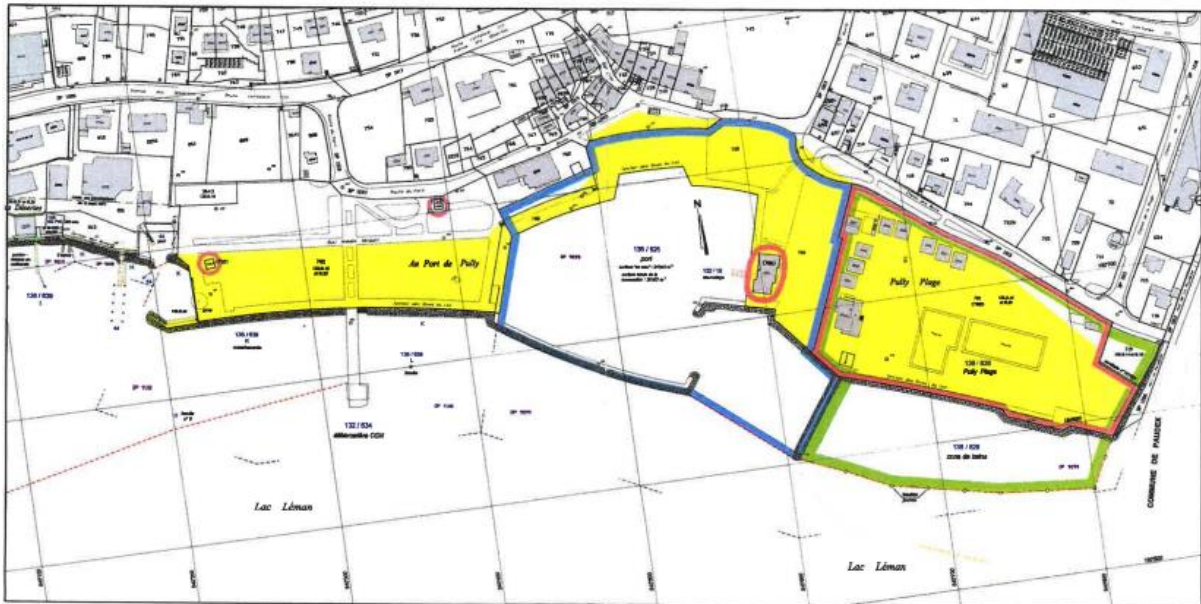
Le présent préavis s'insère à la suite du préavis N° 06-2020, destiné à la rénovation de la piscine de Pully-Plage. Au chapitre 5 du préavis précité, la Municipalité expliquait la complexité foncière des parcelles du bord du lac.

En effet, les parcelles 700, 701 et 702, à savoir les terrains abritant le quai Milliquet, le port, le Club nautique de Pully (ci-après CNP), la piscine de Pully-Plage et différents édifices à destination du public, font partie du domaine public cantonal.



Parcelles 700, 701 et 702, propriétés du Canton de Vaud ; Parcelles 3643, 782 et 719, propriétés de la Ville de Pully.

A l'origine, le Canton de Vaud a, par le biais de droits de superficie (ci-après DDP) et concessions, accordé à la Ville de Pully le droit d'y construire et d'y maintenir ces infrastructures.



Concession de grève (jaune), concession de port (bleu), concession de bains (vert) et droits de superficie (rouge).

Le préavis N° 06-2020 mentionnait la nécessité de faire renouveler ces droits (déjà renouvelés jusqu'au 31 décembre 2026) afin que tous les investissements consentis par la Ville de Pully sur ces terrains soient garantis. En effet, à l'échéance des droits, les terrains reviendraient en mains cantonales.

Dans cet esprit, la Municipalité a, par le biais de la Direction des domaines, gérances et sports (ci-après DDGS), approché les autorités cantonales compétentes.

1.2. Récents développements

Après plusieurs échanges et rencontres avec les autorités cantonales, il s'est avéré que les trois parcelles n'étaient pas affectées au sens de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT), ce qui empêche la mise en œuvre de travaux sur ces terrains. Cela compromet la rénovation de la piscine de Pully-Plage, ainsi que tous les travaux qui pourraient être envisagés à courts, moyens et longs termes sur ces trois parcelles (port et club nautique notamment).

Les travaux de rénovation des bassins de la piscine étant urgents, la Municipalité a souhaité éviter la réalisation d'un plan d'affectation, cette procédure s'étendant sur plusieurs années. Le Canton a cependant confirmé qu'un plan d'affectation s'avérait nécessaire.

A cela s'est ajouté la complexité foncière des trois terrains. En effet, la parcelle 701 sur laquelle se trouve la piscine (de même que les parcelles 700 et 702) est affectée au domaine public cantonal. Or, seuls des terrains affectés au domaine privé peuvent faire l'objet d'un plan d'affectation.

La rénovation de Pully-Plage a donc soulevé un double problème :

- La nécessité d'affecter le sol afin de pouvoir réaliser les travaux ;
- La nécessité de faire passer les terrains du domaine public cantonal au domaine privé (cantonal d'abord, puis communal) pour affecter le sol.

1.3. Objets du préavis

Ce constat, combiné à une situation foncière peu heureuse (superposition de concessions et de DDP) et à l'insécurité découlant de la constante obligation de faire renouveler les droits en question, a poussé la Municipalité et les autorités cantonales à poursuivre une autre piste que le renouvellement des droits actuels, à savoir :

- L'acquisition des trois parcelles par la Ville et
- L'affectation des parcelles non-affectées.

C'est l'objet du présent préavis.

1.3.1. Acquisition des terrains

L'acquisition des terrains permet d'une part de sécuriser la maîtrise de la Ville sur les terrains du bord du lac et de supprimer les procédures de renouvellement. Ainsi, les intérêts de la Ville de Pully seraient sauvegardés de manière durable.

De plus, l'acquisition des terrains permet de supprimer la superposition des concessions et droits de superficies, outils respectivement de droit public et de droit privé sur les mêmes terrains. Elle offre donc la possibilité de clarifier le régime juridique applicable tout en simplifiant la situation foncière.

Elle permet également de réaliser le plan d'affectation impératif à la rénovation de la piscine de Pully-Plage.

L'acquisition des terrains au domaine privé communal devra se faire en deux étapes :

- Passage du domaine public cantonal au domaine privé cantonal (procédure interne au Canton) ;
- Acquisition par la Ville de Pully.

La DDGS s'est chargée de négocier un prix d'acquisition pour l'ensemble des terrains avec le Canton. Celui-ci était toutefois tenu, s'agissant de la vente de ses terrains, de les faire évaluer par la Commission cantonale en matière immobilière (ci-après CCI).

La Municipalité a proposé un prix d'acquisition, en tenant compte de l'entier des investissements réalisés par la Ville dans ce secteur. Elle a arrêté sa proposition à CHF 10.00/m², soit un prix global de CHF 500'000.00 pour l'ensemble des trois parcelles. En comparaison, le renouvellement des concessions et droits de superficie actuels, équivaldrait à CHF 322'300.00 pour 50 ans, selon les tarifs actuellement en vigueur. Or, les montants payés actuellement au Canton pourraient être revus à la hausse par ce dernier, lors du renouvellement des droits.

Après consultation de la CCI, la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) a confirmé accepter vendre les terrains à ce prix, à condition que les terrains demeurent dans leur esprit actuel, c'est-à-dire, à destination du public.

Cette condition cantonale est en parfaite adéquation avec la volonté de la Municipalité. Les terrains du bord du lac doivent en effet demeurer à disposition de la population. Cette affectation publique sera, en parallèle, confirmée par le biais des plans d'affectation mentionnés dans le présent préavis.

Le projet d'acte de vente, annexé au présent préavis, est en cours de finalisation avec les autorités cantonales. Il pourrait encore subir quelques ajustements mineurs.



1.3.2. Affectation des sols

Comme évoqué précédemment, la création d'un plan d'affectation a été jugée nécessaire par le Canton, afin de réaliser la rénovation de Pully-Plage. C'est ce constat, inconnu lors de la présentation du préavis n° 06-2020, qui a déclenché la réflexion sur l'ensemble du secteur du bord du lac.

Les travaux de rénovation de la piscine étant urgents, au vu de l'état des bassins, la Direction de l'urbanisme et de l'environnement (ci-après DUE) a débuté les réflexions portant sur un plan d'affectation valant permis de construire pour la parcelle 701 (piscine) et la parcelle 719, propriété communale. Cette procédure tend à réduire au mieux la durée d'adoption du plan d'affectation, ces procédures pouvant prendre plusieurs années.

L'affectation des parcelles 700 et 702 (Milliquet-Port), jugée moins urgente, pourra se faire soit par le biais d'un plan d'affectation spécifique soit dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal (PACom).

Il reste à préciser que l'élaboration de plans d'affectation n'est qu'une mesure légale imposée par la LAT et le Canton pour régulariser la situation existante. Les plans permettront de conserver les terrains dans leur état actuel, tout en autorisant la réalisation de travaux et constructions compatibles avec cette nature « publique ».

Il reste à soulever la question de l'art. 64 LATC, qui prévoit que « *les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value* ».

Il ajoute qu'« est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte du classement de celui-ci en zone à bâtir ou du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir. » L'art. 65 LATC prévoit pour sa part que le taux de prélèvement est de 20% de la plus-value.

En l'espèce, l'affectation des terrains permet dans les faits d'augmenter les possibilités de bâtir. Une taxe pourrait ainsi être demandée par le Canton sur base de cette plus-value. Il reste à préciser que cette taxe (20%) ne se base pas sur le prix d'acquisition des terrains. Il est donc pour l'heure difficile d'estimer le coût que la taxe pourrait représenter.

Cette question a d'ores et déjà été soumise aux services compétents et est en cours d'examen.

Le montant estimé à ce jour permettant de réaliser le plan d'affectation sur les parcelles 701 et 719 a été arrêté à CHF 200'000.00. Ce montant permettra de réaliser les études (urbanisme – mobilité – environnement – paysage etc.) et procédures nécessaires à l'adoption du plan.

1.4. Conclusions

Il découle des chapitres précédents que l'achat des terrains et la réalisation de plans d'affectation sont intrinsèquement liés. De ces deux objets dépend l'entier du périmètre « Milliquet – Pully-Plage ».

Si l'urgence se situe au niveau de la rénovation de la piscine de Pully-Plage, la problématique affecte l'entier du périmètre du bord du lac.

La Municipalité souhaite ainsi, dans un souci de cohérence et d'anticipation, soumettre à votre Conseil les dépenses requises pour permettre de régulariser la situation juridique et foncière des parcelles 700, 701 et 702, selon les priorités suivantes :

Etape prioritaire :

- Acquisition des parcelles 700, 701, 702 (DDGS) ;
- Réalisation d'un plan d'affectation valant permis de construire pour le secteur « piscine », parcelle 701 et 719 (DUE) ;

Etape ultérieure :

- Affectation des parcelles 700 et 702 (DUE).

2. Conséquences financières

Les travaux mentionnés dans le présent préavis auront des incidences sur les futurs budgets de la Commune. Ainsi, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous, des explications relatives à ces dernières.

2.1. Incidences sur le personnel

Les travaux mentionnés dans le présent préavis seront réalisés par le personnel actuel de l'Administration communale. Par conséquent, il n'est pas prévu d'engagement supplémentaire pour ces travaux.

2.2. Charges d'exploitation

Grâce à cette réalisation, les charges d'exploitation vont diminuer de la manière suivante :

L'acquisition des trois parcelles permettra de réaliser une économie sur les charges actuellement dévolues au paiement des concessions, dès l'inscription de la Ville de Pully comme propriétaire auprès du Registre foncier. Cette diminution de charge s'élève à CHF 6'446.00 par année.

2.3. Charges d'amortissement

Les amortissements des travaux mentionnés dans le présent préavis se présentent de la manière suivante :

L'acquisition des terrains n'engendrera pas de charges d'amortissement pour ces terrains qui sont attribués au patrimoine administratif, puisque les bâtiments existants sont déjà amortis.

Les études liées au plan d'affectation, engendreront une charge d'amortissement qui sera amortie sur 5 ans ;

Service	Compte	Montant annuel en CHF
DUE	420.3316	40'000.00

2.4. Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux moyen de 3%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis sur la moitié des investissements s'élèvent à CHF 10'500.00 par année.

2.5. Revenus supplémentaires

Cette réalisation ne générera, en elle-même, aucun revenu supplémentaire. Elle permettra en revanche de mettre en œuvre des travaux susceptibles de générer de nouveaux revenus.

2.6. Incidences sur le budget de fonctionnement

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, les impacts financiers attendus sont les suivants :

Intitulés	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Personnel suppl. en ETP)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges personnel	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges exploitation	0.00	-6'446.00	-6'446.00	-6'446.00	-6'446.00	25'784.00
Amortissements	0.00	0.00	40'000.00	40'000.00	40'000.00	120'000.00
Charges intérêts	10'500.00	10'500.00	10'500.00	10'500.00	10'500.00	52'500.00
Total charges suppl.	10'500.00	4'054.00	44'054.00	44'054.00	44'054.00	146'716.00
Revenus suppl.	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00
Total net	10'500.00	4'054.00	44'054.00	44'054.00	44'054.00	146'716.00

3. Développement durable

L'objet de ce préavis étant avant tout de nature administrative, il n'a pas été évalué sur la base des critères de Boussole 21. Cet outil d'évaluation, développé par le canton de Vaud au sein de l'Unité de développement durable du Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH), permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

On peut toutefois relever que l'objet du présent préavis présente quelques impacts économiques, environnementaux et sociaux puisqu'il s'agit également d'une étape cruciale pour la réalisation des différents projets du bord du lac.

3.1. Dimension économique

Cette opération permet de réaliser des économies sur les charges d'exploitation des terrains sur le long terme. De plus, il s'agit d'une étape cruciale dans le développement du bord du lac et, notamment, dans la rénovation de Pully-Plage.

3.2. Dimension environnementale

Cette opération permet de régler l'affectation du sol et par conséquent de sauvegarder les intérêts environnementaux du périmètre du bord du lac.

3.3. Dimension sociale

Le présent préavis permet de répondre à une attente sociale en assurant la maîtrise des terrains par la Ville de Pully et en les affectant officiellement à un usage pour la population, permettant ainsi de garantir que le bord du lac restera un lieu de détente et de rencontre pour tous.

4. Communication

Les actions de communication à entreprendre seront définies en collaboration avec la Communication.

5. Programme de législature

Ces travaux ne font pas partie du programme de législature 2021-2026 de la Municipalité. Ils s'inscrivent dans le cahier des charges du service responsable du dossier. En revanche, ils permettront de répondre au point « Entretien, rénovation du patrimoine construit et énergie » du programme de législature 2021-2016, puisqu'il s'agit d'une étape cruciale dans la rénovation de la piscine de Pully-Plage, pour laquelle un crédit a déjà été voté en 2020.

6. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully,

vu le préavis municipal N° 13-2023 du 2 août 2023,
vu le rapport de la Commission ad hoc désignée à cet effet,
vu le préavis de la Commission des finances,

décide

1. d'allouer à la Municipalité un crédit de CHF 500'000.00 TTC, destiné à financer l'acquisition des parcelles 700, 701 et 702, montant à prélever tout ou en partie sur les disponibilités de la bourse communale ;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit de CHF 200'000.00 TTC destiné à financer la réalisation du Plan d'affection « Rives-Est », visant les parcelles 701 et 719, montant à prélever tout ou en partie sur les disponibilités de la bourse communale ;
3. d'autoriser la Municipalité à recourir, si nécessaire, à l'emprunt pour le solde à souscrire, aux meilleures conditions du marché ;
4. d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de CHF 200'000.00, permettant de financer les études du PA piscine, par annuités égales sur 5 ans au maximum.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 2 août 2023.

Au nom de la Municipalité


Le syndic



G. Reichen



Le secrétaire



Ph. Steiner

Annexe(s) :

- Projet d'acte de vente des parcelles 700, 701 et 702.