



Conseil communal de la Ville de Pully

## Rapport de la commission ad hoc au Conseil communal de la Ville de Pully

### Préavis No 13-2023

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

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

La Commission ad hoc s'est réunie le lundi 11 septembre 2023 à 18h30 à la salle "La Paudèze" de la Maison Pulliérane. Elle a siégé en présence de Mme Lydia MASMEJAN (Municipale), M. Sébastien CORNUZ (chef de service) et Mme Laryssa VON DER WEID (Responsable de l'Office du logement), qu'elle remercie vivement pour les explications apportées aux commissaires durant la séance.

La Commission ad hoc était composée de Mmes Lena YERSIN (présidente), Nathalie LUDE (en remplacement de Mme Isabelle FARKAS), Isabelle DAUNER GARDIOL (en remplacement de Mme Claudia GÄMPELE), Barbara MALLAUN, Lola Licet VARGAS MERCADO, MM. Fabien BOREL, Marco TORTI (en remplacement de M. Jean-Marc DUVOISIN), Michel GODART (en remplacement de Mme Anne GUMY). M. Rihab HAMMAMI était absent.

#### Examen du préavis point par point

Pour l'acquisition des terrains, une commissaire demande des précisions sur le prix fixé. Il lui est répondu qu'initialement, le Canton proposait un prix usuel de CHF 60.- à 80.-/m<sup>2</sup>. Ce prix n'était pas acceptable, vu les investissements consentis par la Ville de Pully sur ces parcelles, depuis 40 ans. La Commission cantonale immobilière a alors été chargée d'une évaluation appropriée ; elle a conclu au prix de CHF 10.- /m<sup>2</sup>, qui a été retenu.

Une question est également posée au sujet de la taxe sur la plus-value qui pourrait être exigée de la part du Canton.

Il est rappelé que ces terrains sont destinés à l'usage public, ce qui exclut la possibilité d'un rendement. Même en cas d'exploitation d'un restaurant dans le cadre de Pully-Plage, l'exploitation du site de Pully-Plage dans son ensemble resterait largement déficitaire. À ce stade, ni le Canton ni la Ville de Pully n'envisagent un risque de réalisation d'une plus-value. Il faut toutefois noter que le Canton ne fait pas de pré-évaluation : la détermination d'une éventuelle plus-value n'interviendra qu'après l'adoption d'un plan d'affectation.

Un commissaire soulève la question des buvettes exploitées par des privés. Il est répondu que la location du domaine publique pour ces activités réduit légèrement les charges d'exploitation, sans permettre de réaliser des bénéfices.

Sur la base de ces informations concernant la plus-value, et également de celles qui nous ont été communiquées par la COFIN, une proposition de vœu est mise en discussion : au paragraphe 1.3.2 du préavis, il s'agirait d'exclure la possibilité d'une taxe sur la plus-value. La Municipalité précise que la taxe sur la plus-value est cantonale, si bien qu'il n'est pas de la compétence de la commune de l'exclure. En outre, on ne peut pas écarter l'éventualité d'une plus-value, tant qu'un plan d'affectation n'a pas été adopté. L'acte de vente doit donc obligatoirement mentionner cette possibilité, prévue par la législation en vigueur. Au vote, le vœu est refusé par 2 voix pour, 5 voix contre et une abstention.

### **Examen de l'annexe, soit le projet d'acte de vente.**

La Municipalité précise que ce projet d'acte de vente a été rédigé par Me Habs, spécialisé en droit public. Il a en outre déjà été relu et accepté par les services de l'État.

Sur la base des remarques qui nous ont été communiquées par la COFIN, une proposition de vœu est mise en discussion, au chapitre IV, paragraphe 1. du projet d'acte de vente : en cas d'exercice du droit de réméré, il s'agirait d'ajouter, au prix payé à la Ville de Pully, le montant des investissements que celle-ci aura réalisés jusqu'au jour de la transaction. La Municipalité explique qu'une telle clause n'est pas envisageable : le Canton ne pourrait en aucun cas s'engager à couvrir des frais d'investissements auxquels il n'aurait pris aucune part. De plus, le droit de réméré s'exercerait dans le cas où la Ville de Pully n'aurait pas respecté les conditions d'affectation de nature publique. En pareil cas, la Ville de Pully aurait ainsi réalisé des profits liés à une affectation non conforme, tout en bénéficiant d'un prix d'achat avantageux, basé sur une affectation publique. Enfin, il est rappelé que le projet d'acte de vente prévoit la possibilité, pour la Ville de Pully, de requérir la radiation du droit de réméré, dès l'entrée en vigueur d'un plan d'affectation.

Au vote, le vœu est refusé par 1 voix pour, 5 voix contre et 2 abstentions.

Un commissaire demande si les frais mentionnés à la section VII. du projet d'acte de vente sont compris dans les CHF 200'000.- demandés par la Municipalité pour la réalisation des plans d'affectation.

Il lui est répondu qu'ils sont compris dans ce montant et représentent environ CHF 10'000.-.

### **Conclusions**

Au vote, les conclusions du préavis N°13-2023 sont adoptées à l'unanimité des membres présents.

Par ailleurs, la commission des finances, qui a siégé le 29 août 2023, a adopté les conclusions dudit préavis à l'unanimité.

La Commission ad hoc recommande donc aux membres du Conseil Communal d'accepter les conclusions du préavis N°13-2023.

La séance s'est terminée à 19h30.

Pour la Commission ad hoc  
La présidente



Lena YERSIN

Pully, le 15 septembre 2023