



Conseil communal de la Ville de Pully

Rapport de minorité Préavis 02-2024 au Conseil communal de la Ville de Pully

Préavis 02 2024 : Adoption du plan d'affectation « La Roseraie II » et de son règlement.

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

La Commission permanente d'urbanisme s'est réunie le 7 février 2024 dans les locaux de la Damataire pour analyser le plan d'affectation la Roseraie II et son règlement. Bien que les discussions étaient intéressantes, de nombreux points concernant les avantages pécuniaires octroyés à l'assurance Helvetia sont restés sans justificatifs.

Les opposants à ce préavis désirent dans ce contexte informer le Conseil communal sur les éléments qui favorisent financièrement une entreprise d'assurance.

Contexte :

Le plan d'affectation prévoit une densification avec un indice d'utilisation du sol de 1,5 soit un coefficient plus important que celui de la forte densité à Pully soit un IUS de 1.2. Dans un premier temps cette densification n'est pas justifiée sans une révision du PGA.

L'augmentation des surfaces brutes de plancher selon l'article 3.2.3. du préavis et de 5917 m² sur un total de 17 155 m², soit 50 % d'augmentation de surface.

Plusieurs membres de la commission se sont penchés sur la valeur réelle des volumes ainsi octroyés au projet présenté, ci-dessous une analyse sur la base des volumes SIA.

5917 m² x 3.25 (hauteur permettant 2 niveaux avec toiture accessible) = 19'230 m³

19'230 m³ à CHF 850.00 = CHF 16'345'500.00 pour une surface d'appartements d'environ 4'735 m² (5917 m² x 0.8) y compris balcons et 5 % de plus-value de surface pour l'isolation thermique, soit un prix de revient au m² de CHF 3'450.00.

La taxe cantonale de 20 % est compensée virtuellement par l'augmentation de la valeur du terrain.

Si l'on tient compte d'une location des LUP à CHF 250.00 du m², le rendement annuel des appartements loués est de CHF 4'735.00-X 250.00 = CHF 1'183'750.00 soit 7,2 % (pour 50 % de LUP).

Il en de même pour l'UAPE, le terrain devrait être mis à disposition gratuitement et le bâtiment à construire devrait être réalisé par la Commune.

Une rapide estimation au cube SIA soit : 300 m² x 5 m de hauteur = 1500 m³ à CHF 850.00, cela représente un montant total de la construction à CHF 1'275'000.00 avec un montant d'aménagement extérieur de CHF 75'000.00 soit un montant total de CHF 1'350'000.00.

Avec un rendement brut de 3% cela représente un loyer annuel de CHF 40'500.00 plus les charges annuelles estimées à CHF 15'000.00. Total CHF 55'500.00 div. par 300 m² = CHF 185.00/m².

Effectivement selon ces analyses, on est très loin des avantages mentionnés dans le préavis, la Commune ne tire aucun avantage du PA et les contribuables pulliérans n'ont pas à prendre à charges des coûts de rendements disproportionnés.

Nous demandons au Conseil communal un renvoi à la Municipalité pour une nouvelle analyse et une renégociation des conditions actuelles, plutôt défavorables à notre Commune. Par avance nous vous remercions de votre soutien.

Pully, le 28 février 2024

Roland du Bois

Jean-Marc Duvoisin