

**PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL  
N° 07-2025**

**SÉANCE DU 2 AVRIL 2025**

## **Vente de l'immeuble sis route d'Oron 8 aux Monts-de-Pully**

---

**Responsabilité(s) du dossier :**

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

## TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis .....	3
2. Contexte.....	3
2.1. Situation foncière de l'immeuble.....	3
2.2. Caractéristiques du bien.....	4
3. Variantes envisagées .....	5
3.1. Variante 1 : Rénovation du bâtiment et remise en location .....	6
3.1.1. Situation actuelle .....	6
3.1.2. Travaux envisagés et coûts estimatifs.....	6
3.1.3. Analyse de rentabilité.....	6
3.2. Variante 2 : Vente du bâtiment .....	7
3.2.1. Situation actuelle .....	7
3.2.2. Gain en capital immobilier lié à la vente .....	8
3.3. Solution préconisée.....	8
4. Conséquences financières .....	8
4.1. Incidences sur le personnel.....	8
4.2. Charges d'exploitation.....	8
4.3. Revenus supplémentaires .....	8
4.4. Incidences sur le budget de fonctionnement .....	9
5. Développement durable.....	9
5.1. Dimension économique.....	9
5.2. Dimension environnementale .....	9
5.3. Dimension sociale .....	9
6. Communication .....	9
7. Programme de législature.....	9
8. Conclusions.....	10

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

## 1. Objet du préavis

L'immeuble sis route d'Oron 8, propriété de la Commune, est connu comme l'ancien collège des Monts-de-Pully. Loué durant un temps, il demeure inoccupé depuis le 30 novembre 2022.

Constatant que son état manifestement insalubre nécessitait d'importants travaux de réfection, plusieurs études ont été menées afin de déterminer si et dans quelle mesure il pouvait être remis en location et ainsi engranger des rendements locatifs, ou s'il convenait au contraire d'envisager sa vente.

Par le présent préavis, la Municipalité soumet à votre Conseil l'autorisation de vendre l'immeuble situé à la route d'Oron 8 aux Monts-de-Pully.



## 2. Contexte

### 2.1. Situation foncière de l'immeuble

L'immeuble objet du présent préavis se trouve sur la parcelle N° 27 sise aux Mont-de-Pully, en zone agricole. D'une superficie totale de 57'240 m<sup>2</sup>, la majeure partie est utilisée en tant que terrain agricole. La parcelle n'est actuellement pas affectée au sens de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT ; RS 700). Initialement prévue dans le périmètre du Syndicat des améliorations foncières des Monts-de-Pully (SAF), désormais dissout, son affectation devra intervenir par le biais du Plan d'affectation communal (PaCom), actuellement en cours de révision. D'emblée, on peut exclure une affectation à de la zone constructible, en raison de la LAT.

Le bâtiment sis route d'Oron 8, se situe au nord de la parcelle N° 27, dont il occupe une petite portion. Bien que cette construction ne soit pas conforme à la zone, elle devrait cependant bénéficier de l'art. 24c, al. 1 LAT, à teneur duquel « hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficiant en principe de la situation acquise ».

Il convient également de relever que dans son état actuel, la parcelle est soumise à la Loi fédérale sur le droit foncier rural (ci-après LDFR ; RS 211.412.11) et qu'il conviendra, particulièrement en cas de vente de l'immeuble, de procéder à un remaniement parcellaire afin d'extraire le bâtiment et son terrain attenant de la parcelle agricole.



## 2.2. Caractéristiques du bien

Construite en 1908 et transformée en 1921, la bâtisse a abrité l'ancien collège des Monts-de-Pully jusque dans le milieu des années 1970, raison pour laquelle elle possède une valeur symbolique et historique pour les habitants de la commune. D'abord colloquée en note 4, elle a récemment obtenu la note de 3 au recensement architectural du canton de Vaud et constitue désormais un objet d'intérêt local ayant une importance au niveau communal. Bien que ce classement lui confère un certain prestige, il entraîne l'application de la Loi vaudoise du 30 novembre 2021 sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI ; BLV 451.16) et donc d'importantes contraintes s'agissant des travaux à envisager, voire envisageables ou concernant les éléments devant être conservés et préservés, à l'instar du clocher.

Le bâtiment compte 146 m<sup>2</sup>, répartis sur 3 étages. Le rez-de-chaussée était autrefois consacré aux salles de classe et est demeuré en l'état ; il compte deux salles d'une quarantaine, respectivement douzaine de mètres carrés. Un appartement de 4,5 pièces d'environ 98 m<sup>2</sup>, en

duplex, occupe les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages. Le bien dispose également de réduits, d'une cave, d'une buanderie, d'un jardin, ainsi que d'un garage dépôt d'environ 40 m<sup>2</sup> en annexe.

Suite à l'abandon de son utilisation en tant que collège, l'appartement de 4,5 pièces a été loué jusqu'en décembre 2022, date du départ des derniers locataires. Depuis, l'avenir de ce bâtiment fait l'objet de réflexions, puisque que son état manifestement vétuste ne permet pas une remise en location sans consentir à d'importants travaux. Outre la rénovation, ces derniers viseraient la mise aux normes énergétique du bâtiment ainsi que sa transformation pour la création de nouveaux logements.

Il convient également de mentionner qu'au vu de sa situation isolée, le bâtiment doit être régulièrement surveillé afin d'éviter toute intrusion ou occupation illégale des lieux.



### 3. Variantes envisagées

Constatant son état, la Direction des domaines, gérances et sports (ci-après DDGS) a mené des réflexions sur la stratégie qu'il était opportun d'adopter, soit un développement immobilier en vue d'une location, au prix de nombreux et coûteux travaux, soit sa vente. Ainsi, en 2019 déjà, elle a fait procéder à une étude par l'entreprise VAGO, experte en immobilier à Lausanne, afin d'évaluer les travaux de rénovation nécessaires à une remise en location ; elle a également fait estimer le bâtiment en l'état. Puis, en 2024, la DDGS a fait publier un appel d'offres afin de déterminer son attractivité sur le marché immobilier actuel.

Les résultats des deux variantes sont développés ci-dessous.

### **3.1. Variante 1 : Rénovation du bâtiment et remise en location**

#### **3.1.1. Situation actuelle**

L'immeuble comprend, dans son état actuel, un seul appartement ayant été loué durant plusieurs années ; il se trouve désormais vide d'occupant. Dans la perspective d'une remise en location, la disposition du bâtiment devrait être revue et transformée, afin d'utiliser les surfaces autrefois dévolues aux salles de classe et autres utilisations connexes. A ces travaux, il convient d'ajouter la nécessité d'une mise aux normes énergétique.

La rénovation envisagée prévoirait le maintien des surfaces actuelles et leur transformation. L'ensemble des façades, la toiture et les installations électriques et sanitaires seraient refaites ou mises aux normes. L'étude réalisée en 2019 a chiffré les travaux à quelques CHF 500'000.00. Toutefois, celle-ci se limitait à une remise en état des locaux, sans tenir compte des travaux d'amélioration énergétique ou des impératifs liés à une note 3 au recensement architectural du canton. Considérant ces éléments, en 2023, la DDGS a fait appel au bureau d'architecte Atelier Devaud Architecture à Etagnières, lequel s'est vu confier pour mission :

- d'identifier les contraintes liées à la zone et à la nature du bâtiment ;
- de définir les possibilités d'optimisation de la surface nette des logements ;
- d'établir un budget estimatif des travaux, à +/-20% ;
- d'obtenir les préavis des différents services cantonaux (DGIP, DGE, DGMR et VOYER).

#### **3.1.2. Travaux envisagés et coûts estimatifs**

L'étude réalisée en collaboration avec le bureau d'architecte Atelier Devaud Architecture, a axé le projet de rénovation sur :

- l'amélioration de l'isolation par l'intérieur du bâtiment ;
- la transition vers les énergies renouvelables par l'installation d'une pompe à chaleur ainsi que par la pose de panneaux solaires ;
- la valorisation des espaces intérieurs ;
- l'introduction de nouvelles places de stationnement pour les véhicules, sans dénaturer les extérieurs.

Aussi, outre la rénovation de l'appartement de 4,5 pièces déjà existant, il a été prévu, pour optimiser le rendement, de créer un appartement de 2,5 pièces au rez-de-chaussée, ainsi que trois places de parc extérieures.

Il en est ressorti un coût total des travaux, à +/- 20%, s'élevant à CHF 1'175'000.00.

#### **3.1.3. Analyse de rentabilité**

Comme déjà exposé ci-dessus, le bâtiment abrite actuellement un unique appartement de 4,5 pièces en duplex. Ce dernier a été loué durant plusieurs années pour un loyer mensuel net de CHF 1'800.00, soit CHF 21'600.00 par an.

En tenant compte des rénovations de l'appartement existant ainsi que de la création d'un nouveau logement de 2,5 pièces, les loyers annuels nets projetés pourraient s'élever à :

- CHF 45'900.00 pour les appartements, décomposés comme suit :
  - CHF 29'700.00 pour l'appartement de 4,5 pièces de 104,5 m<sup>2</sup> aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, soit un loyer mensuel net de CHF 2'475.00, correspondant à CHF 284.00/m<sup>2</sup>/an ;
  - CHF 16'200.00 pour l'appartement de 2,5 pièces de 48,5 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, soit un loyer mensuel net de CHF 1'350.00, correspondant à CHF 334.00/m<sup>2</sup>/an.
- CHF 2'880.00 pour les trois places de parc extérieures, soit un loyer mensuel net de CHF 80.00/ mois/place.

Ainsi, le revenu locatif annuel total estimé s'élèverait à CHF 48'680.00. Quant au rendement brut sur travaux, il est de CHF 27'080.00 (nouvel état locatif – ancien état locatif), soit de 2,3% (calcul : 27'800.00 [hausse du revenu locatif] / 1'17500.00 [coût des travaux] x 100).

Enfin, bien qu'il s'agisse d'un bien précédemment loué, le canton ne devrait vraisemblablement pas intervenir sous l'angle de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (ci-après LPPPL ; BLV 840.15), puisque l'immeuble n'abrite qu'un logement, deux à l'avenir. Dans cette hypothèse, les loyers pourraient être fixés librement.

## **3.2. Variante 2 : Vente du bâtiment**

### **3.2.1. Situation actuelle**

Rappelons que le bâtiment se trouve sur une parcelle agricole totalisant 57'240 m<sup>2</sup> et que dès lors, sa vente ne pourra intervenir que suite à un remaniement parcellaire. Selon notre analyse, l'immeuble ne faisant pas partie d'une entreprise agricole, il devrait échapper à l'application de la LDFR.

D'après les estimations réalisées en 2019 par l'expert immobilier VAGO SA le bâtiment dans son état d'alors, correspondant peu ou prou à son état actuel, pourrait se vendre à environ CHF 670'000.00.

Conformément au souhait exprimé par la Municipalité lors de sa séance du 13 mars 2024, la DDGS a fait procéder à un appel d'offre par l'intermédiaire de l'étude des notaires Meister et Smadja. Deux avis sont parus en date du 27 septembre 2024, l'un dans la Feuille des avis officiels (FAO), l'autre dans le 24 Heures.

Suite à ces parutions, deux offres émanant de Pulliérans sont parvenues à la DDGS, dont la plus avantageuse propose d'acquérir la fraction de la parcelle où se trouve le bâtiment au prix de CHF 725'000.00. Envisageant d'en faire un logement, son auteur déclare souhaiter préserver son âme d'origine qui lui plaît tant.

### **3.2.2. Gain en capital immobilier lié à la vente**

En s'en tenant aux offres reçues, on relèvera que la vente de l'immeuble sis route d'Oron 8 pourrait rapporter à la Ville de Pully la somme de CHF 725'000.00, représentant un revenu unique. La vente serait éventuellement susceptible de diminuer la capacité d'emprunt de la commune, puisque les organismes de financement s'appuient généralement sur la valeur des actifs patrimoniaux à titre de garantie. Dans pareille situation, les organismes bancaires pourraient donc se montrer plus restrictifs dans l'octroi de prêts, voir proposer des conditions moins attractives. Considérant que l'immeuble est très ancien et difficilement négociable dans son état actuel, l'argument doit être nuancé.

### **3.3. Solution préconisée**

Il ressort de l'analyse effectuée ci-dessus que la vente de l'immeuble sis route d'Oron 8 représente une solution adéquate pour la Ville de Pully. En effet, même en considérant la rentabilité que peut présenter une remise en location du bien, celle-ci ne pourra se faire qu'aux prix de coûteux travaux, devisés à quelques CHF 1'175'000.00 (+/- 20%). Un tel investissement paraît aussi disproportionné qu'incompatible avec la situation financière actuelle de la Commune.

En envisageant la vente de l'immeuble, la Ville de Pully pourrait encaisser une somme importante, au vu de la situation du bien. Certes unique, ce montant devra toutefois être affecté exclusivement au fonds de rénovation des immeubles propriétés de la Commune.

De cette manière, des travaux d'amélioration énergétique et à plus-value pourraient être entrepris dans des immeubles locatifs communaux pour lesquels des réserves locatives sont identifiées. Ce mécanisme permettrait de compenser la perte de revenus locatifs issue de la vente de l'immeuble de la route d'Oron 8 par une augmentation des loyers des immeubles ciblés, tout en garantissant l'application de la LPPPL (maintien des logements à pénurie).

## **4. Conséquences financières**

La vente de l'immeuble aura une incidence sur les futurs budgets de la Commune. Ainsi, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous, des explications relatives à ces dernières.

### **4.1. Incidences sur le personnel**

S'agissant de la vente d'un immeuble actuellement inoccupé, celle-ci n'aura aucun impact sur le personnel.

### **4.2. Charges d'exploitation**

Grâce à cette réalisation, les charges d'exploitation vont diminuer d'environ CHF 3'000.00 par an puisque l'entretien de l'immeuble sera assuré par le nouvel acquéreur du bien.

### **4.3. Revenus supplémentaires**

En retenant l'offre d'achat la plus élevée, la vente de l'immeuble sis rte d'Oron 8 rapportera un montant de CHF 725'000.00 qui sera affecté exclusivement au fonds de rénovation des immeubles propriété de la Ville de Pully. Cette opération permettra de préfinancer la rénovation d'un ou plusieurs immeubles nécessitant des travaux de rénovation ou de mise aux normes énergétiques.

#### 4.4. Incidences sur le budget de fonctionnement

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

<b>Intitulés</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>Total</b>
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	-1'500.00	-3'000.00	-3'000.00	-3'000.00	-3'000.00	-13'500.00
Attribution au fonds de rénovation	725'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	725'000.00
Frais de vente	9'500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9'500.00
<b>Total charges suppl.</b>	<b>733'000.00</b>	<b>-3'000.00</b>	<b>-3'000.00</b>	<b>-3'000.00</b>	<b>-3'000.00</b>	<b>721'000.00</b>
Revenus suppl.	-725'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-725'000.00
<b>Total net</b>	<b>8'000.00</b>	<b>-3'000.00</b>	<b>-3'000.00</b>	<b>-3'000.00</b>	<b>-3'000.00</b>	<b>-4'000.00</b>

## 5. Développement durable

### 5.1. Dimension économique

Se référer au chapitre 4 du présent préavis.

### 5.2. Dimension environnementale

Compte tenu de l'état de l'immeuble et de la nécessité de le rénover pour en user à nouveau, le nouvel acquéreur devra assurément entreprendre d'importants travaux permettant d'assainir l'immeuble objet du présent préavis.

### 5.3. Dimension sociale

L'immeuble étant actuellement inoccupé en raison de son état, sa vente et sa prochaine rénovation permettra de créer un ou des logements.

## 6. Communication

Ce projet ne nécessite pas d'actions particulières de communication.

## 7. Programme de législature

La vente de l'immeuble de la route d'Oron 8 ne font pas directement partie du programme de législature 2021-2026 de la Municipalité. Cette démarche s'inscrit dans la gestion courant du patrimoine immobilier communal.

## 8. 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° 07-2025 du 12 février 2025,  
vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,  
vu le préavis de la Commission des finances,

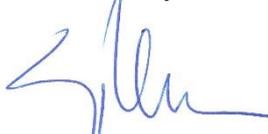
### décide

1. d'autoriser la Municipalité à signer la vente de l'immeuble sis route d'Oron 8, sur la parcelle 27 de Pully au prix de CHF 725'000.00 et, pour se faire, à faire procéder au morcellement de la parcelle 27 afin d'y extraire l'immeuble et son terrain attenant ;
2. d'autoriser la Municipalité à affecter le produit de la vente, soit le montant de CHF 725'000.00, au fonds de rénovation des immeubles de la Ville de Pully, compte 9281.350.00.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 12 février 2025.

Au nom de la Municipalité

Le syndic

  
G. Reichen



Le secrétaire

  
Ph. Steiner