

Préavis N° 11 - 2009
au Conseil communal

**Vente d'une partie de la parcelle communale n° 3'955
Av. des Côtes de la Rosiaz
CHF 400'000.00**

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction des domaines, gérances, sports et sécurité publique,
M. M. Lambert, municipal

Pully, le 26 août 2009

Table des matières

1.	Objet du préavis _____	3
2.	Préambule _____	3
3.	Désignation cadastrale _____	3
4.	Description de l'objet _____	5
4.1.	Situation _____	5
4.2.	Descriptif _____	5
4.3.	Détermination de la valeur _____	6
5.	Modalités de vente _____	6
6.	Annonce à la préfecture _____	6
7.	Développement durable _____	6
8.	Conclusions _____	7
9.	Annexe _____	7

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité propose au Conseil communal la vente d'une partie de la parcelle communale n° 3'955, soit une surface de 231 m² (sur les 531 m² au total) sise en bordure de l'avenue des Côtes de la Rosiaz, pour le prix de CHF 400'000.00 à un groupe d'acquéreurs privés.

2. Préambule

La Fondation de la Rambarde, propriétaire de la parcelle contiguë n° 3'035, a mis en vente une partie de son terrain. Cette nouvelle parcelle de 1'167 m² ne dispose pas de lien direct avec le domaine public permettant un accès adéquat à la future construction. Dès lors, depuis plusieurs mois, différents acquéreurs potentiels ont pris contact avec les services de l'administration communale afin d'élaborer différentes variantes pour résoudre ce problème entre autres :

- La création d'une servitude sur la parcelle communale n° 3'955 ;
- La vente de tout ou partie de dite parcelle.

La solution retenue consistant à l'acquisition d'une partie de cette parcelle offre comme avantage, pour les acquéreurs, l'augmentation du potentiel constructif et pour la Ville, outre le gain financier, le fait ne plus devoir entretenir ce cordon boisé et son mur.

L'aboutissement de ces démarches permet à la Municipalité de soumettre aujourd'hui le présent préavis au Conseil communal.

3. Désignation cadastrale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune :	136 Pully
Numéro d'immeuble :	3'955
Adresse(s) :	Avenue des Côtes de la Rosiaz
Autre(s) plan(s) :	
No plan :	67
Surface :	531 m ² numérisé
Mutation :	

Genre(s) de nature : Place-jardin, 531 m²
Bâtiment(s) :

Feuillet de dépendance :
Mention mens. officielle :
Estimation fiscale : CHF 287'000.00 RG 94
Observation(s) :

Propriété

Propriété individuelle
Pully, la Commune, Pully 04.01.1957 282925, Achat

Mentions

01.03.1951
244010.I. Droit cantonal ancien. Entretien de clôture,
ID.2001/005208

Servitudes

14.05.1912
174996. C Canalisation(s), d'eau, ID.2002/005204
En faveur de : Lausanne la Commune, Lausanne

20.06.1912
174245 D Zone/Quartier :, restriction au droit de bâtir,
ID.2002/006013
A la charge de Pully/3036

28.04.1951
244942 D Zone/quartier :, restriction au droit de bâtir,
ID.2002/006016
A la charge de Pully/3036

Charges foncières

Aucune

Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Aucune

Exercices des droits

Mention,
ID.2001/005208, C, Droit cantonal ancien, Entretien de clôture. Les frais
d'entretien des clôtures en bordure du Boulevard de la
Forêt (route cantonale N° 773) situées sur le domaine
public, restent à charge des propriétaires bordiers.

Gages immobiliers

Aucun

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 16.02.2009 : Aucune

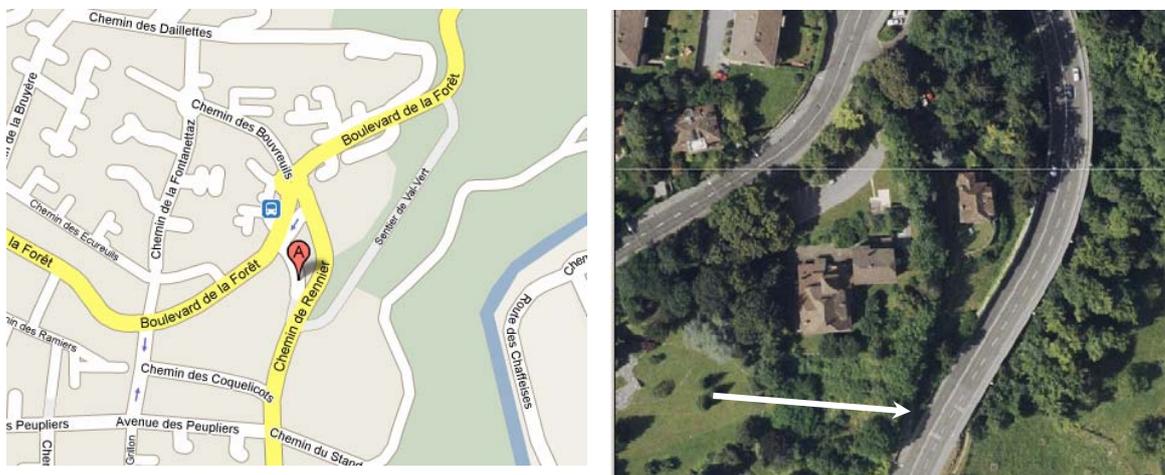
4. Description de l'objet

La parcelle n° 3'955 a été acquise d'un particulier au début janvier 1957.

Cette acquisition a été faite, avec comme objectif, l'élargissement du chemin public. Depuis, en regard de l'évolution des besoins (mise à trois voies du ch. de Renner et mise en circulation limitée de l'av. des Côtes de la Rosiaz avec son élargissement du côté est) la raison initiale n'est plus d'actualité.

Cette parcelle a été entièrement amortie et ne figure plus dans le bilan communal.

4.1. Situation



A : Avenue des Côtes de la Rosiaz

4.2. Descriptif

Située en zone de villas, la parcelle n° 3'955 consiste en un bandeau boisé d'environ 5 mètres de large et d'une centaine de mètres de long, jouxtant l'av. des Côtes de la Rosiaz, et par conséquent, ne pouvant pas être valorisée pour elle-même.

Cette parcelle n'a plus de valeur stratégique à moyen ou long terme pour la Municipalité ; l'intérêt du futur acquéreur du fond voisin pour l'achat de cette partie de parcelle, s'explique par l'opportunité d'une réalisation susceptible de mettre sur le marché du logement une surface de plancher brute de 1'019 m² SPB répartie en 3 lots de PPE.

4.3. Détermination de la valeur

Les potentiels futurs acquéreurs ont déposé une première offre à hauteur de CHF 231'000.00 pour l'ensemble de la parcelle. Cette dernière a été déclinée par la Municipalité, se basant sur le fait qu'elle n'était pas à la hauteur de celle négociée avec la Fondation et considérant que ce prix ne pouvait pas être considéré comme la valeur du marché. Une deuxième offre à hauteur de CHF 336'000.00 a été déposée. Basée sur différents scénarios de valorisation de ce projet, la Commission d'achat d'immeubles, dans sa séance du 8 juin 2009, a fixé la valeur du terrain de la parcelle communale. La dernière offre de CHF 400'000.00, conforme aux estimations de la Commission d'achat d'immeubles, a été acceptée.

5. Modalités de vente

Un acte de vente à terme conditionnelle a été signé avec le promoteur. Les conditions de la réalisation de la vente sont :

- a) l'obtention par la venderesse d'une autorisation de vendre délivrée par le Conseil communal de la Commune de Pully, dans sa séance du 7 octobre 2009 ;
- b) l'obtention par l'acheteuse d'un permis de construire pour un immeuble sur les parcelles n° 7'404 et n° 3'955 ; le projet déposé devra être conforme au règlement sur l'aménagement du territoire et des constructions (RCATC), ainsi qu'aux législations cantonale et fédérale en la matière.

L'avantage d'un tel acte est qu'il lie réciproquement les deux partenaires de cette transaction. Les frais de notaire et d'inscription au registre foncier sont à la charge de l'acquéreur sauf si la condition a) n'est pas réalisée, auquel cas ils sont à la charge de la venderesse.

6. Annonce à la préfecture

Conformément à l'article 142 de la loi sur les Communes, le préfet sera informé de l'opération, préalablement à la signature de la réquisition de transfert.

7. Développement durable

Grille d'évaluation en matière de développement durable sur les plans économique, social et environnemental.

- L'analyse effectuée par les services de l'administration pour déterminer la valeur de la parcelle et sa validation par la Commission d'achat d'immeubles, a permis de fixer un

prix de vente conforme au prix du marché, de manière à ce que la Ville valorise le mieux possible son bien ;

- Le montant provenant de la vente permettra d'améliorer le résultat financier de la Ville ;
- Cette parcelle ne présente pas d'intérêt stratégique dans la perspective d'une réalisation ou d'une utilisation pour la collectivité pulliérane ;
- Sa valorisation dans un projet comprenant également la parcelle adjacente permettra une réalisation ayant une meilleure cohérence architecturale ;
- La réalisation de ce projet permettra d'accueillir de nouveaux habitants dans un cadre de vie agréable.

8. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

le Conseil communal de Pully

- vu le préavis N° 11 - 2009 du 26 août 2009,
- vu le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire,
- vu le préavis de la Commission des finances,

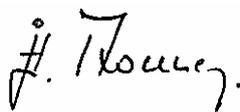
décide

d'autoriser la Municipalité à vendre une partie de la parcelle communale n° 3'955 à un groupe d'acquéreurs privés pour le prix de CHF 400'000.00.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 26 août 2009.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic



Jean-François Thonney



La secrétaire



Corinne Martin

9. Annexe

Plan de géomètre