

**Préavis N° 8 - 2009**  
au Conseil communal

**Autorisation d'aliéner deux propriétés communales**

**Parcelles n° 244 - Croset 3 et n° 37 - Poste 16**

**Responsabilité(s) du dossier :**

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

Pully, le 15 avril 2009

---

## Table des matières

1.	Objet du préavis	3
2.	Préambule	3
3.	Processus de vente	4
4.	Description des objets	4
4.1.	Ruelle du Croset 3	4
4.1.1.	Données techniques	4
4.1.2.	Descriptif de l'objet	5
4.1.3.	Etat d'entretien, obsolescence et travaux à venir	5
4.1.4.	Aspects économiques	6
4.1.5.	Procédure d'appel d'offres	6
4.1.6.	Considérations générales	7
4.2.	Rue de la Poste 16	7
4.2.1.	Données techniques	7
4.2.2.	Descriptif de l'objet	8
4.2.3.	Etat d'entretien, obsolescence et travaux à venir	8
4.2.4.	Aspects économiques	9
4.2.5.	Procédure d'appel d'offres	9
4.2.6.	Considérations générales	10
5.	Développement durable	10
6.	Conclusions	11

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

## 1. Objet du préavis

---

La loi du 28 février 1956 sur les communes prévoit, à son article 4, chiffre 6, que le Conseil communal délibère sur l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières.

L'article 17, chiffre 6 du règlement du Conseil communal, prévoit que l'acquisition et l'aliénation d'immeubles doit faire l'objet d'une délibération dudit Conseil.

Par ce préavis, la Municipalité propose au Conseil communal la vente de deux propriétés communales n'ayant pas de caractère stratégique pour la Commune, soit :

- Parcelle communale n° 244, sise à la ruelle du Croset 3, pour un montant de CHF 1'350'000.00.
- Parcelle communale n° 37, sise à la rue de la Poste 16, pour un montant de CHF 750'000.00.

## 2. Préambule

---

Dans sa séance du 12 septembre 2007, le Conseil communal a refusé par 50 voix contre, 35 voix pour et 3 abstentions les conclusions du préavis municipal N° 12-2007 du 6 juin 2007, proposant la vente, aux meilleures conditions, de six propriétés communales. Les deux propriétés faisant l'objet du présent préavis étaient incluses dans les six objets proposés. Cependant, lors de la délibération de ce préavis, l'attention avait été particulièrement focalisée sur un autre objet, ne permettant pas d'apprécier objectivement la position dudit Conseil pour les autres objets.

Par conséquent, la Municipalité a souhaité revenir devant le Conseil communal avec deux propriétés communales, ne présentant, d'une part, aucune valeur stratégique et, d'autre part, aucun impact social direct. En effet, la totalité de ces surfaces locatives est à ce jour libre de bail, à l'exception du logement situé dans le bâtiment de la ruelle du Croset 3 qui lui, sera vacant au 1<sup>er</sup> août 2009 ; un arrangement avec les locataires actuels ayant pu être trouvé en proposant un logement similaire dans une autre propriété communale.

La méthode de vente retenue par la Municipalité a consisté à réaliser un appel d'offres public ; permettant d'intégrer dans ce préavis un prix de vente de ces deux propriétés communales économiquement intéressant.

### 3. Processus de vente

---

Historique du processus :

- Communication au Conseil Communal (C16/2008) lors de la séance du 8 octobre 2008 sur l'intention de vendre par appel d'offres deux propriétés communales
- Publication des annonces sur différents medias locaux, ainsi que sur la Feuille des avis officiels (FAO)
- Mise à disposition des dossiers de vente sur le site internet officiel de la Ville
- Visites des objets
- Dépôt des offres auprès de Me Châtelain et ouverture de celles-ci par ce dernier
- Analyse de la pertinence des offres par la Municipalité
- Autorisation d'aliéner par le Conseil communal

Les immeubles sont vendus en l'état et sans garantie, l'acquéreur dépose son offre en toute connaissance de cause.

### 4. Description des objets

---

#### 4.1. Ruelle du Croset 3

Ce bâtiment contigu de 5 niveaux a été acquis en 1958 pour la somme de CHF 29'877.00. Cette propriété, dont la construction remonte approximativement au début du 19<sup>e</sup> siècle, fait partie intégrante du centre historique de Pully.

##### 4.1.1. Données techniques

N° parcelle :	244	Surface parcelle :	108 m <sup>2</sup>
Surface place - jardin :	0 m <sup>2</sup>	Surface bâtie :	108 m <sup>2</sup>
Volume ECA :	1338 m <sup>3</sup>	Surface plancher SPB :	379 m <sup>2</sup>
Surface utile :	280 m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	Année construction :	1800
Années transformation :	1973 - 1985	Recensement Arch. :	3 à l'inventaire
Zone affectation :	Village de Pully - cat. A		

---

<sup>1</sup> Dont 55 m<sup>2</sup> d'atelier / dépôt au rez

#### 4.1.2. Descriptif de l'objet

Cette parcelle d'une surface de 108 m<sup>2</sup> jouxte à l'Ouest avec le bâtiment communal de la ruelle du Croset 1 et à l'Est avec un bâtiment privé. Le bâtiment a actuellement une triple affectation. Au rez-de-chaussée se trouve un atelier / dépôt à l'usage des vignerons communaux, les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages sont destinés à un usage commercial (administratif) et les combles abritent un appartement locatif de 3 ½ pièces en duplex.



De par sa configuration étroite, le bâtiment occasionne une distribution de pièces en enfilade. De plus le niveau des pièces n'est pas identique sur les surfaces commerciales et l'on constate des hauteurs sous plafonds particulièrement basses (minimum 195 cm). Le deuxième étage ne dispose pas de sanitaire.

L'appartement, aménagé dans les combles en 1985 pour la somme de CHF 306'000.00 et rénové en 1999, est en bon état et ne manque pas de cachet avec ses poutres apparentes et sa surface généreuse. Le système de chauffage est électrique (mixte entre direct et par accumulation).

#### 4.1.3. Etat d'entretien, obsolescence et travaux à venir

L'aspect général du bâtiment peut paraître bon dans une première approche, mais nous devons toutefois relever les différents aspects suivants qui devront, dans un avenir relativement proche, faire l'objet de travaux conséquents, soit :

##### Enveloppe du bâtiment

- Réfection des façades (molasse et crépis) ;
- Remplacement des fenêtres et des volets ;
- Mise à niveau de l'enveloppe thermique (façades et toiture).

##### Aménagement intérieur

- Réfection des murs, des sols et des plafonds des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages (surfaces administratives) ;
- Création d'un bloc sanitaire au 2<sup>e</sup> étage ;
- Réfection partielle de l'appartement.

##### Infrastructure du bâtiment

- Mise en séparatif des eaux claires et usées.

##### Installations techniques

- Mise en conformité des installations électriques ;
- Remplacement du système de chauffage électrique ;
- Remplacement des installations sanitaires (conduites et équipements).

**4.1.4. Aspects économiques**

Valeur ECA (indice 117) :	CHF 1'173'896.00
Estimation fiscale :	CHF non disponible
Prix d'acquisition (1958) :	CHF 29'877.00
Valeur au bilan :	CHF 0.00

Résultats d'exploitation (en CHF) :

	2006	2007	2008	2009
Recettes	34'954.00	27'318.50	24'864.00	14'500.00
Charges courantes	1'317.85	2'617.80	1'233.35	1'500.00
Charges extraordinaires	0.00	0.00	0.00	0.00
Résultats d'exploitation	33'636.15	24'700.70	23'630.65	13'000.00

Investissements à consentir :

• Dans les 1-3 ans :	CHF 280'000.00
• Dans les 3-5 ans :	CHF 143'000.00
• Dans les 5 -10 ans :	CHF 252'000.00
	<hr/>
	CHF 675'000.00

Charges financières : néant

Amortissements : néant

**4.1.5. Procédure d'appel d'offres**

Publication : semaine 7 du 9 au 13 février 2009

Visites : 73 visites les 24 février et 3 mars 2009

Dépôt des offres : 15 offres ont été déposées dans les délais, 1 hors délai

Prix offert : de CHF 450'000.00 à CHF 1'350'000.00

Offre retenue : CHF 1'350'000.00 sous condition que les surfaces soient libres de baux

#### 4.1.6. Considérations générales

De par sa disposition et en regard à sa note architecturale de 3 à l'inventaire, ce bâtiment n'offre pas de possibilité de valorisation des volumes construits. Seule, sous réserve de la conformité au règlement de construction et en accord avec les monuments historiques, une modification de la distribution intérieure est envisageable à l'image de ce qui a été réalisé pour le bâtiment voisin situé à l'Est (quartier du Temple 4).

Hormis les ateliers du rez-de-chaussée, actuellement exploités pour les travaux de la vigne et pour lesquels une solution alternative est à l'étude, les surfaces seront libres d'occupation pour le mois d'août, période probable pour le transfert de propriété. Les surfaces administratives du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage, libres depuis le départ de la Protection civile en mai 2007, ont été mises sur le marché locatif jusqu'en automne 2009, toutefois sans succès.

Ce bien immobilier est clairement un objet d'amateur et seul une utilisation spécifique peut justifier une offre d'acquisition au prix offert.

#### Résultat prévisionnel de la vente

Prix de vente :	CHF	1'350'000.00
Frais de vente :	CHF	22'000.00
Réserve pour transfert des activités de l'atelier :	CHF	75'000.00
Résultat :	CHF	1'253'000.00

En regard de la valeur actualisée de cet objet, évaluée à CHF 820'000.00, la vente au prix offert peut être considérée comme une excellente opportunité.

## 4.2. Rue de la Poste 16

Ce bâtiment contigu de 3 niveaux a été acheté en 1961 pour un montant de CHF 72'000.00. Cette acquisition avait été motivée, à l'époque, par le besoin d'accueillir des familles sans logement et pour prendre une part directe à l'aménagement du quartier. La construction de cette maison d'habitation remonte au début du 20<sup>e</sup> siècle.

#### 4.2.1. Données techniques

N° parcelle :	37	Surface parcelle :	131 m <sup>2</sup>
Surface place - jardin :	36 m <sup>2</sup>	Surface bâtie :	95 m <sup>2</sup>
Volume ECA :	683 m <sup>3</sup>	Surface plancher SPB :	192 m <sup>2</sup>
Surface utile :	175 m <sup>2</sup>	Année construction :	1900
Année transformation :	1972	Recensement Arch. :	4 à l'inventaire
Zone affectation :	Village de Pully - cat. C		

#### 4.2.2. Descriptif de l'objet

Cette parcelle d'une surface de 131 m<sup>2</sup> est située entre deux bâtiments d'habitations privés. Cette maison comprend un seul logement de 5 pièces, actuellement vacant, d'une surface totale d'environ 175 m<sup>2</sup>.

D'un confort modeste, ce bâtiment n'a subi aucune rénovation depuis 1972. Le rez-de-chaussée est occupé par la cuisine, un wc et les locaux techniques (chaufferie au mazout, buanderie, cave). L'étage comprend 3 chambres, une salle de bains, un balcon et une terrasse et pour terminer deux chambres peuvent être aménagées dans les combles.



#### 4.2.3. Etat d'entretien, obsolescence et travaux à venir

L'aspect général du bâtiment peut paraître bon dans une première approche, mais nous devons toutefois relever les différents aspects suivants qui devront dans un avenir relativement proche faire l'objet de travaux conséquents soit :

##### Enveloppe du bâtiment

- Réfection des façades ;
- Réfection des fenêtres et des volets ;
- Mise à niveau de l'enveloppe thermique (façades et toiture).

##### Aménagement intérieur

- Réfection des murs, des sols et des plafonds ;
- Réfection cuisine ;
- Réfection des salles d'eau.

##### Infrastructure du bâtiment

- Mise en séparatif.

##### Installations techniques

- Remplacement des conduits et de la production d'eau chaude sanitaire ;
- Réfection globale des installations électriques ;
- Mise en conformité de la production de chaleur.



**4.2.4. Aspects économiques**

Valeur ECA (indice 117) :	CHF	532'737.00
Estimation fiscale :	CHF	126'000.00
Prix d'acquisition (1961) :	CHF	72'000.00
Valeur au bilan :	CHF	0.00

Résultats d'exploitation (en CHF) :

	2006	2007	2008	2009
Recettes	10'320.00	10'392.00	9'066.00	3'500.00
Charges courantes	1'255.90	1'119.55	3'423.95	1'000.00
Charges extraordinaires	0.00	0.00	0.00	0.00
Résultats d'exploitation	9'064.10	9'272.45	5'642.05	2'500.00

Investissements à consentir :

• Dans les 1-3 ans :	CHF	220'000.00
• Dans les 3-5 ans :	CHF	67'000.00
• Dans les 5 -10 ans :	CHF	234'000.00
	CHF	<u>521'000.00</u>

Charges financières : néant

Amortissement : néant

**4.2.5. Procédure d'appel d'offres**

Publications : semaine 7, du 9 au 13 février 2009

Visites : 63 visites les 26 février et 3 mars 2009

Dépôt des offres : 18 offres ont été déposées dans les délais

Prix offert : de CHF 150'000.00 à CHF 755'000.00

Offre retenue : CHF 750'000.00 sans condition

L'offre de CHF 755'000.00 est assujettie à une expertise technique et devrait vraisemblablement être révisée vers le bas en regard de l'état de vétusté des installations.

#### 4.2.6. Considérations générales

Cet immeuble contigu offre théoriquement un potentiel constructif supplémentaire en regard des gabarits de construction en vigueur sur le règlement communal. Toutefois, une série de servitudes privées (droits de vue principalement au profit des immeubles voisins) limitent drastiquement ce potentiel.

Par conséquent l'acquéreur potentiel devrait utiliser les volumes construits existants. Affecté aujourd'hui à l'habitation, un changement d'affectation en surfaces commerciales pourrait être envisagé à l'image de ce qui a été réalisé dans l'immeuble voisin de Poste 18.

Cet immeuble est actuellement libre et en regard de l'état de vétusté, ne peut pas être remis en location sans investissements conséquents.

#### Résultat prévisionnel de la vente

Prix de vente :	CHF	750'000.00
Frais de vente :	CHF	12'000.00
Résultat :	CHF	738'000.00

En regard de la valeur actualisée de cet objet, évaluée à CHF 450'000.00, la vente au prix offert peut être considérée comme une bonne opportunité.

## 5. Développement durable

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

- La méthode de vente et de détermination de la valeur des deux propriétés a permis de fixer un prix de vente conforme au prix du marché, de manière à ce que la Ville de Pully valorise le mieux possible ses biens.
- Le montant provenant de ces ventes permettra à la Ville de Pully de réduire ses engagements financiers.
- Ces parcelles ne présentent pas d'intérêt stratégique dans la perspective d'une réalisation ou d'une utilisation pour la collectivité pulliérane.
- Les travaux de rénovation ou d'aménagement qui devraient être entrepris par les acquéreurs auront un impact favorable sur la consommation d'énergie (chauffage, électricité, eau) de ces bâtiments.

## 6. Conclusions

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

### Le Conseil communal de Pully

- vu le préavis municipal 8 - 2009 du 15 avril 2009,
- oui le rapport de la Commission désignée à cet effet,
- vu le préavis de la Commission des finances,

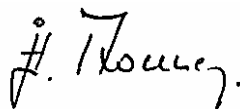
### Décide

1. d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle communale n° 244, sise à la ruelle du Croset 3 ;
2. d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle communale n° 37, sise à la rue de la Poste 16 ;
3. d'attribuer le produit de ces ventes au remboursement de tout ou partie d'un emprunt échu ou au financement d'une partie des investissements communaux.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 15 avril 2009.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic



Jean-François Thonney



La secrétaire



Corinne Martin