



Ville de Pully

Municipalité

Direction administration générale,
finances et affaires culturelles

Préavis No 6 - 2008
au Conseil communal

Vente de la parcelle communale n° 288

Chemin des Osches – Chemin des Prouges

9 avril 2008

Table des matières

| | |
|---|----------|
| 1. Objet du préavis | 1 |
| 2. Préambule | 1 |
| 3. Désignation cadastrale | 1 |
| 4. Description de l'objet | 2 |
| 5. Modalités de vente | 3 |
| 6. Annonce à la préfecture | 4 |
| 7. Développement durable | 4 |
| 8. Conclusions | 5 |

Vente de la parcelle communale n° 288

Chemin des Osches – Chemin des Prouges

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

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité propose au Conseil communal la vente de la parcelle communale 288, d'une surface de 1424 m², sise entre le chemin des Osches et le chemin des Prouges, pour le prix de Fr. 1'700'000.-- à la SI Norimmob A qui fait partie du groupe Norwood.

2. Préambule

A fin novembre 2007, la Direction de l'urbanisme et de l'environnement a été approchée par le promoteur immobilier Norwood SA qui développait un projet de construction sur deux parcelles situées à l'angle du chemin des Osches et du chemin des Prouges, et voisines de la parcelle communale 288.

Ce promoteur a alors fait part de son intérêt pour l'acquisition de la parcelle communale, ou du moins d'une partie de celle-ci, afin de permettre l'implantation d'un projet d'une taille plus importante. Sur la base d'une décision de principe favorable de la Municipalité, les contacts avec l'acheteur potentiel se sont poursuivis ; par ailleurs, la Municipalité a mandaté un expert pour évaluer la valeur de la parcelle communale, selon plusieurs variantes de valorisation.

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 : | 288 |
| Adresse(s) : | Chemin des Osches |
| Autre(s) plan(s) : | |
| No plan : | 17 |
| Surface : | 1'424 m2, numérique |
| Mutation : | |
| Genre(s) de nature : | Place-jardin, 1'424 m2 |
| Bâtiment(s) : | |
| Feuillet de dépendance : | |

Mention mens. officielle :
Estimation fiscale : Fr. 287'000.--, RG 94
Observation(s) :

Propriété

Propriété individuelle
Pully, la Commune, Pully 29.12.1962 320058, Achat

Mentions

Aucune

Servitudes

27.12.1956
282707.I. C Zone/quartier : interdiction de bâtir, ID.2008/000729
En faveur de : Pully/298

12.05.1958
290048 C Passage, à pied, pour tous véhicules et toutes canalisations,
ID.2006/005050
En faveur de : Pully/289
En faveur de : Pully/298
En faveur de : Pully/334
En faveur de : Pully/3342
En faveur de : Pully/3784
En faveur de : Pully/3828
En faveur de : Pully/4037
En faveur de : Pully/4061
En faveur de : Pully/4063
En faveur de : Pully/4067

12.05.1958
290048 D Passage, à pied, pour tous véhicules et toutes canalisations,
ID.2006/005050
A la charge de Pully/298
A la charge de Pully/334
A la charge de Pully/3342
A la charge de Pully/3784
A la charge de Pully/3828
A la charge de Pully/4061
A la charge de Pully/4067

Charges foncières

Aucune

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

Aucune

Gages immobiliers

Aucun

4. Description de l'objet

La parcelle 288 a été acquise d'un particulier à fin décembre 1962, pour le prix de Fr. 143'400.--.

Cette acquisition n'a pas fait l'objet d'un préavis spécifique au Conseil communal ; dès lors, les recherches effectuées n'ont pas permis de retrouver la motivation de cet achat. La Municipalité de l'époque a agi en vertu d'une autorisation générale délivrée par le Conseil communal dans sa séance du 12 avril

1962 et avec l'approbation de la commission des finances, donnée dans sa séance du 20 décembre 1962.

Par conséquent, cette parcelle a été entièrement amortie et ne figure plus dans le bilan communal.

Située en zone de moyenne densité, la parcelle 288 est aujourd'hui occupée par des jardins familiaux. D'un contour régulier mais très allongé, sur un terrain naturel en pente moyenne en direction du Sud, elle bénéficie d'une belle échappée visuelle au Sud, entre deux bâtiments. Ce bien-fonds recèle un important potentiel de mise en valeur.

Cette parcelle n'a pas de valeur stratégique à moyen ou long terme pour la Municipalité ; l'intérêt du détenteur de deux fonds voisins pour une acquisition offre l'opportunité d'une réalisation susceptible de mettre sur le marché du logement une surface brute de plancher d'environ 2'100 m² SBP.

L'expert mandaté par la Municipalité a évalué la valeur du bien-fonds selon différentes hypothèses de valorisation, soit :

- la mise en valeur de la parcelle pour elle-même, avec une variante comprenant la réalisation de deux villas individuelles ou locatives, et une autre variante comprenant la construction d'un complexe résidentiel de trois immeubles.
- La mise en valeur conjointe avec les parcelles voisines 3'680 et 3'704 détenues par le promoteur, avec là aussi plusieurs variantes, de l'acquisition d'une partie seulement de la parcelle communale (env. 1'000 m²) jusqu'à l'utilisation de la totalité des droits à bâtir issus de la réunion des trois parcelles.

Sur ces bases et selon la variante retenue, la valeur de la parcelle communale a été évaluée à un montant compris entre Fr. 1'260'000.-- (acquisition partielle) et Fr. 1'700'000.--.

La Municipalité a retenu le chiffre correspondant au scénario le plus réaliste et le plus probable, à savoir la réalisation de la totalité des droits à bâtir correspondant aux trois parcelles réunies.

Elle a par ailleurs exclu rapidement les variantes de vente partielle, qui laisseraient à la Ville des soldes de surfaces impossibles à valoriser.

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 21 mai 2008;
- b) l'obtention par l'acheteuse d'un permis de construire pour un immeuble sur les parcelles 288, 3680 et 3704 ; 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 un expert immobilier pour déterminer la valeur de la parcelle, 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 deux autres parcelles adjacentes 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.

