



Ville de Pully

Municipalité

Direction administration générale, finances et affaires
culturelles

Direction domaines, gérances, sports
et sécurité publique

Préavis No 12 - 2007
au Conseil communal

**Autorisation d'aliéner plusieurs propriétés
communales**

6 juin 2007

Table des matières

1. Objet du préavis	2
2. Préambule	2
3. Situation du marché du logement à Pully	3
4. Liste d'objets.....	3
5. Descriptifs des bâtiments	4
5.1 Avenue du Prieuré 11	4
5.2 Rue de la Poste 16.....	5
5.3 Ruelle du Croset 3	6
5.4 Avenue de Chamblandes 19	7
5.5 Avenue des Alpes 16.....	8
5.6 Avenue C. F. Ramuz 115	9
6. Règles et conditions de vente	10
7. Revenus escomptés	10
8. Conséquences financières	10
9. Développement durable	11
10. Conclusions	11

Autorisation d'aliéner plusieurs propriétés communales

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

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de demander l'autorisation au Conseil communal de mettre en vente plusieurs propriétés communales susceptibles d'être cédées et qui n'ont pas un caractère stratégique pour notre Commune.

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. De plus, son article 142 prévoit que les décisions communales portant sur l'aliénation d'immeubles ou de droits réels immobiliers doivent être communiquées au Préfet.

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.

2. Préambule

La démarche municipale s'inscrit dans le cadre global de l'action entreprise afin d'assainir les finances communales.

Nous rappelons que ce processus se compose des éléments suivants :

- mise en place d'économies au niveau du budget
- restructuration de l'administration
- recherche de nouveaux revenus fiscaux et non fiscaux
- vente d'actifs communaux

Après une première opération qui a rapporté CHF 3 millions dans les comptes 2006, grâce à la vente des actions de la CVE, ce préavis représente une 2^{ème} étape dans la réalisation de biens communaux.

Cette opération, suscitée tant par le rapport 2005 de la Commission de gestion que par les arguments développés par le comité référendaire du printemps dernier, n'est pas sans risque. En effet, elle pourrait être considérée par les instituts prêteurs de la Commune comme un appauvrissement de nos gages de bonne garantie financière.

La Municipalité sera donc particulièrement attentive à une utilisation équilibrée de l'autorisation qu'elle obtiendra du Conseil communal et n'est pas disposée à poursuivre cette action sans contrepartie.

3. Situation du marché du logement à Pully

La situation actuelle du marché du logement à Pully est extrêmement tendue puisqu'une grave pénurie règne de manière permanente depuis de nombreuses années. Le dernier taux de vacances connu est de 0,27 % au 1^{er} juin 2006. Il est généralement considéré qu'il y a pénurie de logements lorsque le taux d'appartements vacants descend au-dessous du seuil de 1,5 %.

Les constructions nouvelles s'érigeant actuellement à Pully sont essentiellement conçues pour des logements destinés à la vente, régis sous la forme de PPE. Cette tendance a malheureusement plusieurs conséquences qui peuvent être résumées de la manière suivante :

- les familles ont de plus en plus de peine à trouver des logements à des prix abordables ;
- de nombreuses personnes sont contraintes de quitter Pully faute d'objets à louer ;
- la moyenne d'âge de la population pulliérane est en constante augmentation (moyenne actuelle : environ 44 ans).

Cette situation n'est pas nouvelle puisqu'en 1991 déjà, le Conseil communal a pris acte d'un préavis qui traitait de cet objet, préavis ayant été rédigé suite à diverses motions. De plus, en 1999, deux interpellations ont été déposées et votre Conseil a pris connaissance des intentions de la Municipalité en ce qui concerne sa politique en matière immobilière, à court, moyen et long termes. En résumé, les motionnaires et les interpellateurs, ainsi que la Municipalité, étaient tous d'accord, compte tenu de cette pénurie de logements, d'apporter et de chercher des solutions pour contribuer à la réalisation et au maintien de logements à loyers abordables.

Le problème actuel n'est donc pas nouveau et cette situation préoccupe fortement la Municipalité d'autant plus qu'un certain équilibre de la population pulliérane doit être respecté, notamment dans les différentes catégories sociales.

C'est dans cette optique que le patrimoine des bâtiments communaux est géré par nos services en respectant le plus possible le taux d'occupation défini par le nombre de pièces des divers logements, tout en affirmant la volonté de favoriser les familles.

4. Liste d'objets

La Municipalité a retenu un certain nombre de bâtiments qui pourraient être vendus. Il s'agit des bâtiments suivants :

- avenue du Prieuré 11
- rue de la Poste 16
- ruelle du Croset 3
- avenue de Chamblandes 19
- avenue des Alpes 16
- avenue C. F. Ramuz 115

Ces immeubles sont tous comptablement répertoriés dans la catégorie dite des « bâtiments locatifs », à l'exception de celui de la ruelle du Croset.

Les six objets mentionnés ci-dessus n'ont pas un caractère stratégique prépondérant et ne sont pas indispensables à l'aménagement urbanistique de notre Commune, mais ils ont néanmoins leur importance sur le plan social, compte tenu de ce qui précède.

5. Descriptifs des bâtiments

5.1 Avenue du Prieuré 11

5.1.1 Historique

Ce bâtiment a été acheté en 1967 pour un montant de CHF 50'000.00 dont le crédit a été voté par le Conseil communal en date du 19 avril 1967. Cet achat a été motivé par le fait que cet immeuble se trouve au Nord des voies CFF et du pont ferroviaire, ainsi qu'à l'Ouest de l'avenue du Prieuré, avenue dépourvue de trottoir à ce jour. Cette acquisition rentrait également dans le cadre d'un futur remaniement du quartier comportant de nombreuses bâtisses anciennes et en mauvais état.

5.1.2 Descriptif technique

Parcelle no 25 d'une surface de 63 m² dont 57 m² sont occupés par l'habitation. Bâtiment construit en 1925. Logement de 4 petites pièces sur 3 niveaux. Ce petit bâtiment est en relativement bon état. Une réfection intérieure légère a été effectuée en 1995 lors de l'entrée en possession des lieux par le locataire actuel. Les façades ont été rafraîchies en 1996.

5.1.3 Considérations générales

- Positives :
- Entretien suivi
 - Logement individuel à vocation familiale
 - Bonne intégration dans le quartier
 - Proximité des infrastructures et du centre de Pully
- Négatives :
- Emplacement défavorable (pris entre la route et les voies CFF)
 - Logement constitué de pièces de petite taille
 - Aucune place de stationnement sur la parcelle
 - Relative promiscuité avec les propriétés voisines
 - Déficit d'isolation thermique au dernier niveau

5.1.4 Conséquences d'une vente

- Avantages :
- Diminution des charges d'entretien
 - Encaissement du produit de la vente
 - Diminution de la dette
- Inconvénients :
- Perte d'un appartement familial à loyer abordable
 - Perte d'un revenu annuel

- Perte de la maîtrise d'une partie du quartier en prévision d'un développement futur (trottoir, élargissement du pont CFF, remaniement éventuel du quartier, etc.)

5.2 Rue de la Poste 16

5.2.1 Historique

Ce bâtiment a été acheté en 1961 pour le prix de CHF 72'000.00. La Municipalité de l'époque avait financé cette acquisition par le biais de « l'autorisation de procéder à des acquisitions immobilières ». Cette opération s'est justifiée également par le fait qu'il fallait réaliser rapidement cet achat compte tenu des acquéreurs potentiels. L'intérêt porté par la Commune de Pully était motivé aussi par la reconstruction du quartier et par la nécessité de devoir accueillir des familles sans logement.

5.2.2 Descriptif technique

Parcelle no 37 d'une surface de 131 m² dont l'habitation occupe 95 m². Construction de 1900. Logement de 4 pièces sur 3 niveaux. La locataire actuelle habite l'immeuble depuis 1972. Ce bâtiment, de confort modeste, n'a pas subi d'importantes transformations si ce n'est un rafraîchissement général des pièces lors de l'entrée en possession des lieux par la locataire. C'est dire que, pour rendre cette maison au confort actuel, elle devrait subir une importante rénovation touchant les installations sanitaires, le chauffage, l'électricité et les divers revêtements.

5.2.3 Considérations générales

- Positives :
- Logement individuel à vocation familiale
 - Bonne intégration dans le quartier
 - Proximité des infrastructures et du centre de Pully
 - Potentiel de hausse du loyer au départ de la locataire (sous réserve du droit du bail)
- Négatives :
- Logement au confort rudimentaire (aucune rénovation depuis 1972)
 - Nuisances phoniques liées à la proximité de la rue de la Poste et des voies CFF
 - Aucune place de stationnement sur la parcelle
 - Relative promiscuité avec les propriétés voisines

5.2.4 Conséquences d'une vente

- Avantages :
- Diminution des charges d'entretien
 - Encaissement du produit de la vente
 - Diminution de la dette
 - Economie d'un investissement inéluctable (travaux de rénovation)

- Inconvénients :
- Perte d'une partie de la maîtrise du quartier dit « du village »
 - Perte d'un appartement familial à loyer abordable
 - Perte d'un revenu annuel

5.3 Ruelle du Croset 3

5.3.1 Historique

Bâtiment contigu de 5 niveaux dont la construction date d'environ 200 ans, acquis en 1958 au prix de CHF 29'877.00. Cette propriété fait partie intégrante du centre historique de Pully jouxtant à l'Ouest avec le bâtiment communal Ruelle du Croset 1 et à l'Est avec un bâtiment privé.

5.3.2 Descriptif technique

Parcelle no 244 d'une surface de 108 m² (sans terrain). Ce bâtiment a actuellement une triple affectation. Au rez-de-chaussée se trouve un atelier dépôt à l'usage des vigneron communaux, le 1^{er} et le 2^{ème} étages sont destinés à un usage commercial (bureaux) et dans les combles un appartement de 3 ½ pièces en duplex est en location. Cet immeuble a subi des transformations relativement lourdes en 1973, notamment pour accueillir les bureaux du Service du feu et de la PCi. En 1985, le Conseil communal a voté un crédit de CHF 306'000.00 pour transformer les combles afin de créer l'appartement en duplex.

5.3.3 Considérations générales

- Positives :
- Entretien suivi
 - Charme du bourg de Pully
 - Bâtiment de caractère
 - Proximité des infrastructures et du centre de Pully
 - Potentiel de location intéressant (notamment pour les surfaces commerciales)
- Négatives :
- Déficit d'isolation phonique entre les niveaux (poutres en bois)
 - Aucune place de stationnement sur la parcelle
 - Relative promiscuité avec les propriétés voisines

5.3.4 Conséquences d'une vente

- Avantages :
- Diminution des charges d'entretien et d'investissement
 - Encaissement du produit de la vente
 - Diminution de la dette
- Inconvénients :
- Perte de la maîtrise d'une partie du quartier « dit du village »
 - Perte d'un revenu annuel

- Abandon d'un local fortement utilisé par les vigneronns et stratégiquement placé à proximité des vignes, obligeant ces derniers à devoir se déplacer sur de plus longs trajets lors des périodes de traitement des vignes (avec le tracteur)

5.4 Avenue de Chamblandes 19

5.4.1 Historique

Cet immeuble a été acquis en 1956 pour le prix de CHF 37'500.00. Le Conseil communal, dans sa séance du 28 décembre 1955, a accepté cet achat qui faisait partie de plusieurs autres acquisitions prévues pour divers élargissements routiers. Cette parcelle a donc été achetée dans le but d'élargir le chemin de Verney. Ce projet ayant été abandonné, lors du départ de la locataire de l'époque, la Municipalité a décidé, en 1975, de mettre en location ce bâtiment après avoir procédé à une rénovation des lieux.

5.4.2 Descriptif technique

Parcelle no 1139 d'une surface de 455 m², dont l'habitation a une emprise au sol de 120 m². Une petite bâtisse de 10 m² jouxte la maison à usage de rangement. Le niveau de confort du bâtiment, par rapport aux standards actuels, est relativement moyen (pas de cave, surface des pièces moyenne). Surface du jardin de 378 m². Ce bâtiment, bien entretenu, est construit en limite de propriété empêchant toute modification future.

5.4.3 Considérations générales

- Positives :
- Logement individuel à vocation familiale
 - Entretien suivi
 - Bonne intégration dans le quartier
 - Emplacement intéressant (quartier calme)
 - Surface extérieure agréable et bien exposée
- Négatives :
- Bâtiment non excavé
 - Logement constitué de pièces de taille moyenne
 - Mauvaise disposition de la répartition intérieure

5.4.4 Conséquences d'une vente

- Avantages :
- Diminution des charges d'entretien
 - Encaissement du produit de la vente
 - Diminution de la dette
- Inconvénients :
- Perte d'un appartement familial à loyer abordable
 - Perte d'un revenu annuel

5.5 Avenue des Alpes 16

5.5.1 *Historique*

Immeuble acheté le 28 juin 1984 à l'Etat de Vaud pour le prix de CHF 570'000.00. Ce bâtiment était situé sur le tracé de la bretelle d'autoroute de la Perraudettaz. Après l'abandon de cette construction, suite à l'initiative populaire, le bureau des autoroutes a mis en vente plusieurs bâtiments construits sur ce tracé. L'immeuble de l'avenue des Alpes 16 abrite, en plus de 3 appartements, une boulangerie dont l'activité revêt une certaine importance pour l'animation du quartier. La Municipalité de l'époque, consciente de ce rôle, d'autant plus que ce commerce est l'un des derniers encore en activité à Pully-Nord, a décidé d'acquérir cet objet. Depuis l'acquisition en 1975 par l'Etat de Vaud, cette maison n'avait plus été entretenue obligeant la Ville de Pully à procéder à une importante rénovation. Ainsi, dans le préavis présenté au Conseil communal dans sa séance du 4 avril 1984, une somme de CHF 250'000.00 a été prévue pour rénover le bâtiment.

5.5.2 *Descriptif technique*

Parcelle no 2079 de 670 m² dont 205 m² sont occupés par le bâtiment. Immeuble construit en 1934, acquis en 1984, rénové en 1985. Une boulangerie comprenant un magasin, un tea-room et des locaux annexes occupe le niveau inférieur du bâtiment et 3 appartements de 3 pièces sont répartis sur les 3 niveaux supérieurs.

5.5.3 *Considérations générales*

- Positives :
- Entretien suivi
 - Vue sur le lac et les Alpes depuis les niveaux supérieurs
 - Surface extérieure agréable et bien exposée
- Négatives :
- Nuisances phoniques liées à la proximité des voies CFF
 - Aucune place de stationnement sur la parcelle
 - Relative promiscuité entre le commerce du rez-de-chaussée et les appartements, d'où certaines nuisances.

5.5.4 *Conséquences d'une vente*

- Avantages:
- Diminution des charges d'entretien et d'investissement
 - Encaissement du produit de la vente
 - Diminution de la dette
- Inconvénients :
- Perte de plusieurs appartements familiaux à loyers intéressants
 - Perte d'un revenu annuel dont le taux de rendement est bon
 - Risque de disparition d'un des rares commerces du quartier

5.6 Avenue C. F. Ramuz 115

5.6.1 Historique

Immeuble acquis par succession en déshérence en mai 1976. L'ancienne propriétaire décédée, sans héritier, a permis à la Ville de Pully de devenir propriétaire à hauteur de 50% en partage avec l'Etat de Vaud pour la même proportion. L'acquisition de la part cantonale, au prix de CHF 196'000.00, s'est faite dans le cadre de l'autorisation générale accordée par le Conseil communal à la Municipalité de procéder à des acquisitions d'immeubles.

La Ville de Pully est donc devenue propriétaire, à bon compte, de 3 appartements de 5 pièces. Certains travaux ont dû être entrepris pour remettre en état ce bâtiment dont l'entretien n'a pas été suivi. Le coût de ceux-ci s'est élevé à CHF 125'000.00.

5.6.2 Descriptif technique

Parcelle no 1416 de 1402 m². L'immeuble occupe une surface de 147 m². Le bâtiment, composé de 3 appartements de 5 pièces, a été construit en 1926. Son état général est relativement bon si ce n'est un appartement qui nécessiterait une réfection. A moyen terme, quelques installations techniques seraient à rénover.

5.6.3 Considérations générales

- Positives :
- Bâtiment de caractère
 - Potentiel de mise en valeur de la parcelle
 - Vue sur le lac et les Alpes
 - Surface extérieure agréable et bien exposée
- Négatives :
- Nuisances phoniques liées à la proximité de l'avenue C. F. Ramuz à l'arrière
 - Aucune place de stationnement sur la parcelle
 - Travaux nécessaires à moyen terme

5.6.4 Conséquences d'une vente

- Avantages :
- Diminution des charges d'entretien
 - Encaissement du produit de la vente
 - Diminution de la dette
- Inconvénients :
- Perte de plusieurs appartements à loyer abordable faisant défaut à Pully
 - Perte d'un revenu annuel dont le taux de rendement est favorable

6. Règles et conditions de vente

Les différents objets seront adjugés au plus offrant sur la base d'un appel d'offre. Par souci de transparence, les différents dossiers seront transmis à un notaire. Un cahier des charges comprenant les conditions à respecter pour les futurs acquéreurs sera établi. Le personnel communal ainsi que les membres de la Municipalité ne seront pas autorisés à déposer des offres.

Les propriétés communales concernées par le présent préavis sont toutes occupées par un ou plusieurs locataires et, par conséquent, sont soumises au droit du bail. Les résidents ont été dûment informés des incidences que pourraient avoir les ventes sur l'occupation de leur logement, dans le respect des dispositions de leur bail à loyer.

Au vu du résultat des appels d'offres, la Municipalité se réserve le droit de surseoir à la vente de l'immeuble si le montant de l'offre la plus haute est inférieur à la valeur de l'estimation.

7. Revenus escomptés

Nous avons estimé, de manière très approximative, que l'aliénation de ces six propriétés communales pourrait apporter à notre Commune la somme totale d'environ CHF 5.8 millions. Cinq des six objets concernés par le présent préavis figurent au bilan de la Commune sous le chapitre du patrimoine financier pour une valeur de CHF 923'680.00. Le bénéfice ainsi réalisé sera porté en augmentation des revenus de la Commune.

Sauf éléments exceptionnels, d'ici l'année 2008, la Ville de Pully devra emprunter afin de financer, au minimum, les investissements. Le produit de cette vente permettra de ralentir temporairement la progression de la dette. Ceci pourrait avoir pour conséquence une diminution de la charge annuelle d'intérêt d'environ CHF 180'000.00.

De plus, il faut savoir que les bailleurs de fonds de notre Commune portent une attention toute particulière au patrimoine communal afin d'évaluer les risques et finalement fixer le taux d'intérêt et la capacité d'endettement de la Ville de Pully. Cette opération pourrait quelque peu fragiliser notre position vis-à-vis de nos partenaires dans le cadre de l'obtention d'emprunt.

8. Conséquences financières

Les charges d'exploitation ainsi que les revenus locatifs liés aux bâtiments sis à l'avenue du Prieuré 11, à la rue de la Poste 16, à l'avenue de Chamblandes 19, à l'avenue des Alpes 16, de même qu'à l'avenue C. F. Ramuz 115 sont comptabilisées dans le chapitre 350 « Bâtiments locatifs ». En ce qui concerne l'immeuble situé à la ruelle du Croset 3, les charges et revenus d'exploitation sont comptabilisés dans le chapitre 351 « Bâtiments administratifs ».

Le revenu locatif annuel total des six bâtiments se monte à CHF 184'237.00. Ce dernier sera progressivement non perçu en fonction du programme des ventes des immeubles.

La moyenne annuelle des frais d'exploitation pour l'ensemble des six objets, en fonction de leur état d'entretien actuel, représente la somme de CHF 27'700.00. Ces charges ne comprennent pas les coûts des investissements (intérêts et amortissement).

Par conséquent, en cas de vente de ces six objets immobiliers, c'est un revenu net annuel estimé à CHF 156'000.00 qui ne serait plus perçu.

9. Développement durable

Le projet de vente de plusieurs propriétés communales se positionne de différentes manières par rapport au développement durable.

Aspect économique

La vente de plusieurs biens immobiliers influencera bien évidemment la dette communale en réduisant quelque peu celle-ci. Cela va également faire diminuer les charges d'intérêts de cette dette.

Aspect environnemental

L'abandon de plusieurs propriétés communales regroupant divers logements, dont les coûts de location sont relativement abordables, empêche de répondre favorablement à cet aspect. De plus, le nombre de logements de ce type se raréfiant à Pully, la tendance à la pénurie se maintiendra.

Aspect écologique

Cet aspect n'est pas touché par la vente de ces objets en l'état. Seules d'éventuelles opérations futures, à but spéculatif, pourraient ne pas répondre à ces aspects.

10. Conclusions

Fondé 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 n° 12 – 2007 du 6 juin 2007
- Ouï le rapport de Commission nommée pour examiner cette affaire
- Vu le préavis de la Commission des Finances

décide

- d'autoriser la Municipalité à vendre, aux meilleures conditions, les six propriétés communales sises à l'avenue du Prieuré 11, à la rue de la Poste 16, à la ruelle du Croset 3, à l'avenue de Chamblandes 19, à l'avenue des Alpes 16 ainsi qu'à l'avenue C. F. Ramuz 115 ;
- de prendre acte que le produit de ces ventes sera affecté au remboursement de tout ou partie d'un emprunt échu ou pour le financement d'une partie des investissements communaux.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 6 juin 2007

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

J.-F. Thoney

C. Martin