



16 avril 2007

C 9/2007

Communication au Conseil communal

(Séance du 25 avril 2007)

Surfaces commerciales sises au ch. du Pré-de-la-Tour 11 et à l'av. C.-F. Ramuz 73A

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

La présente communication a pour but de renseigner votre Conseil sur l'aboutissement des tractations commerciales engagées par la Municipalité, dans le but de remettre en location les surfaces commerciales vacantes situées dans les bâtiments cités en titre.

Ces deux objets, propriétés de la Ville de Pully, ne sont aucunement liés et il est apparu dès lors opportun de les traiter séparément.

Ch. du Pré-de-la-Tour 11 :

Ce bâtiment a une double affectation, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage sont voués à des activités commerciales, alors que le niveau supérieur est destiné à de l'habitation. La surface commerciale restée vacante, depuis le départ de l'UAPE (unité d'accueil pour écoliers) en août 2005, se situe au rez-de-chaussée et mesure 230 m².

Dans un premier temps, avec la réorganisation de certains dicastères, il a été question d'envisager la reprise de ces locaux par des services communaux. Puis, l'hypothèse d'une mise à disposition de cette surface à l'usage d'une entité publique régionale a été étudiée avant d'être abandonnée. Il a alors été convenu de louer cette surface commerciale à un tiers, solvable et de bonne réputation.

Plusieurs candidats ont signifié leur intérêt, notamment un fitness, une garderie et un institut de soins naturels, avant de se rétracter pour diverses raisons (emplacement,

disposition des locaux, etc.). En finalité, deux candidats sont restés sur les rangs, un bureau d'architecture et une banque régionale.

La Municipalité a analysé les avantages et inconvénients découlant de ces deux candidatures, avant de retenir la solution proposée par la banque régionale, en l'occurrence la banque Raiffeisen de Lavaux. L'argument principal qui a conduit la Municipalité dans ce choix a été de saisir l'opportunité d'offrir un centre d'attractivité au quartier.

Concrètement, le contrat de bail à loyer a été signé récemment par les deux parties et entrera en vigueur le 1^{er} juin 2007. Compte tenu des travaux d'aménagement que le locataire doit consentir, l'ouverture de l'agence Raiffeisen de Pully est prévue pour la fin de l'année ou le début de l'année 2008.

En terme financier, le revenu locatif généré par cette location commerciale est une excellente opération. En effet, en additionnant ce nouveau revenu locatif, le rendement brut de cet immeuble devient très intéressant, sachant qu'il s'élève à environ 6.5%.

Av. C.-F. Ramuz 73A :

Ce bâtiment de trois niveaux sur sous-sol, d'une surface d'environ 580 m², a été libéré par l'International School of Lausanne au mois d'août 2005. L'état des revêtements et des équipements de cette surface commerciale peut être qualifié de moyen, étant donné qu'aucune rénovation n'a été entreprise dans ces locaux depuis leur construction en 1976.

Afin de trouver un nouvel occupant à ce bâtiment, et parallèlement à la parution de premières annonces dans les rubriques immobilières de la presse régionale, la piste d'une location à une entité publique régionale a également été étudiée par la Municipalité. Cette dernière option n'ayant pas pu se concrétiser, les recherches et les contacts avec plusieurs candidats se sont poursuivis.

C'est alors à cette même période que le Conseil d'Etat a approché la Municipalité, afin d'étudier la possibilité de transférer, sur la Commune de Pully, un office cantonal suite au nouveau découpage territorial. Le service en charge du dossier à l'Etat de Vaud (SIPAL) s'est tout de suite montré très intéressé par les locaux. Les tractations avec l'Etat de Vaud ont ensuite pris passablement de temps, car ce transfert était inclus dans un projet global regroupant 4 départements et 4 sites différents.

Ainsi, après plusieurs mois de discussions, un accord de principe portant sur environ 360 m² a été trouvé avec l'Etat de Vaud. A cet effet, un communiqué de presse du Conseil d'Etat, daté du 2 avril 2007, confirme le déménagement prochain de l'Office des poursuites et faillites de Cully à Pully. La date effective de l'entrée en vigueur du bail à loyer n'a pas encore été arrêtée, mais selon les dernières informations, le contrat pourra être signé tout prochainement.

L'opération financière relative à la location de cette surface commerciale permet d'obtenir un rendement brut supérieur à 5%. En tablant sur une location prochaine de la totalité du bâtiment, le rendement brut passera ainsi à plus de 8%. Les charges financières inhérentes à ce bâtiment seront donc largement couvertes par cette opération.

Avec ces deux nouveaux locataires commerciaux, la Municipalité se félicite d'avoir des interlocuteurs sérieux, gage de sécurité pour l'avenir, et qui sauront apporter à la population pulliérane un service de qualité et surtout de proximité.

LA MUNICIPALITE