



COMMUNE DE PULLY

**Municipalité**

Direction administration générale,  
finances et affaires culturelles

---

Préavis No 16 - 2003  
au Conseil communal

## **Acquisition de terrains stratégiques**

**Parcelle n° 1380, propriété de l'International School  
of Lausanne, av. C. F. Ramuz 73 pour le prix de  
3.7 millions de francs.**

**Parcelle n° 523, propriété de Claude-Alain Schmidt,  
quartier des Anciens-Moulins, sentier des Grives,  
pour le prix de 300'000 francs.**

## TABLE DES MATIERES

<b>1. OBJET DU PRÉAVIS</b>	<b>1</b>
<b>2. PRÉAMBULE - POLITIQUE COMMUNALE EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE</b>	<b>1</b>
<b>3. PARCELLE N°1380, PROPRIÉTÉ DE L'INTERNATIONAL SCHOOL OF LAUSANNE (ISL), AV. C.-F. RAMUZ 73</b>	<b>2</b>
3.1. DESCRIPTIF	2
3.1.1. <i>Désignation cadastrale</i>	2
3.1.2. <i>Etat d'entretien</i>	3
3.2. INTERNATIONAL SCHOOL OF LAUSANNE	4
3.3. INTÉRÊT DE LA PARCELLE N° 1380 POUR LA COMMUNE DE PULLY	4
3.4. PRIX CONVENU	5
3.5. AVANTAGES OFFERTS À L'ISL	5
3.6. VENTE À TERME CONDITIONNELLE	5
<b>4. PARCELLE N° 523, PROPRIÉTÉ DE M. CLAUDE-ALAIN SCHMIDT, QUARTIER DES ANCIENS-MOULINS, SENTIER DES GRIVES.</b>	<b>5</b>
4.1. DESCRIPTIF	5
4.1.1. <i>Désignation cadastrale</i>	5
4.1.2. <i>Localisation</i>	6
4.2. INTÉRÊT DE LA PARCELLE POUR LA COMMUNE DE PULLY	6
4.3. PRIX CONVENU	7
<b>5. FRAIS D'ACQUISITIONS</b>	<b>7</b>
<b>6. OPPORTUNITÉ DE CES ACQUISITIONS – AVENIR DU TERRAIN DES BOVERATTES</b>	<b>7</b>
<b>7. FINANCEMENT</b>	<b>8</b>
<b>8. CONCLUSIONS</b>	<b>8</b>

## **Acquisition de terrains stratégiques**

**Parcelle n° 1380, propriété de l'International School  
of Lausanne, av. C. F. Ramuz 73 pour le prix de  
3.7 millions de francs.**

**Parcelle n° 523, propriété de Claude-Alain Schmidt, quartier des  
Anciens-Moulins, sentier des Grives, pour le prix  
de 300'000 francs.**

### **1. Objet du préavis**

Le présent préavis a pour objet de proposer l'acquisition de deux terrains considérés par la Municipalité comme stratégiques pour le développement futur de la Commune.

Il s'agit de :

- la parcelle n° 1380 (2752 m<sup>2</sup>), sise à l'avenue de C. F. Ramuz 73, propriété de l'International School of Lausanne, pour le prix de 3.7 millions de francs;
- la parcelle n° 523 (912 m<sup>2</sup>), sise au sentier des Grives, quartier des Anciens-Moulins, propriété de M. Claude-Alain Schmidt, pour le prix de Frs. 300'000.-.

### **2. Préambule - Politique communale en matière immobilière**

Le préavis 7-1999 - Politique communale en matière immobilière - réponses aux interpellations de MM. Dominique Besson et Hubert Muller - décrivait de manière détaillée la politique immobilière en général de la Commune. Nous citerons certains passages de ce préavis dont le contenu est toujours d'actualité :

*"A l'inverse de nombreuses collectivités publiques, notre Commune est un important propriétaire de biens immobiliers, bâtis ou non. Le document intitulé "Etat des propriétés communales 1999", joint à ce préavis, rend compte de la situation, de la nature et de l'importance de ces biens, comme il fournit un certain nombre d'informations concernant la vocation actuelle et/ou prévisible des principaux d'entre eux.*

*Le plan directeur communal du 6 mars 1996 identifie, parmi ces biens immobiliers, un certain nombre de terrains compris, soit dans des espaces considérés comme stratégiques quant à l'avenir de la collectivité pulliérane - le centre "villageois", la rive du Léman, le Vallon de la Paudèze et le territoire des Monts-de-Pully -, soit des secteurs appelés à jouer un rôle important dans la préservation et l'amélioration du cadre de vie et la satisfaction des besoins légitimes - les quartiers de Rochettaz, des Anciens-Moulins, des Alpes et de Chantemerle, ainsi que le domaine des Boverattes.*

*Dans le plan directeur "Un projet pour Pully", au chapitre 4.5. Concept global d'aménagement du territoire - espaces stratégiques - on peut lire ce que l'on entend par "Espaces stratégiques", à savoir : "Espaces jouant un rôle majeur dans le cadre de vie futur et représentant soit une réserve d'équipement pour la collectivité, soit des espaces suffisamment importants dans lesquels tout changement d'affectation incontrôlé pourrait entraîner un conflit d'intérêt par rapport aux objectifs du plan directeur".*

La commune de Pully a acheté au gré des occasions différentes parcelles, sans que l'on connaisse leur destination définitive. Par exemple, dans le quartier de l'avenue des Alpes, les premiers terrains ont été achetés dans les années 1860 pour créer un stand de tir, fermé en 1900 pour des raisons de sécurité. Ensuite, la Commune a acheté quelques terrains au fil du temps, pour compléter définitivement ses acquisitions dans le secteur en 1995. Ce qui a finalement permis la réalisation de l'opération du quartier des Alpes, regroupant des constructions publiques et privées sur terrains communaux.

C'est dans l'esprit de ce qui précède que la Municipalité s'est intéressée aux deux parcelles, objet du présent préavis.

### **3. Parcelle n° 1380, propriété de l'International School of Lausanne (ISL), av. C. F. Ramuz 73**

#### **3.1. Descriptif**

##### **3.1.1. Désignation cadastrale**

<b>Parcelle n° 1380</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>Place-jardin</b>	<b>Total</b>
Habitation ECA n°852	222	2313	–
Ecole privée ECA n° 3124	217	–	–
<b>Total m2</b>	<b>439</b>	<b>2313</b>	<b>2752</b>

### **Surfaces utiles nettes :**

#### Bâtiment ECA n° 852

Sous-sol, salle de travaux manuels	m2	32.00
Rez-de-chaussée	m2	178.00
Etage, y compris bibliothèque	m2	171.00
Combles	m2	129.00
<b>Surface utile totale admise pour ce bâtiment</b>	<b>m2</b>	<b>510.00</b>

#### Bâtiment ECA n° 3'124

Sous-sol, salle de jeux	m2	75.00
Rez-de-chaussée	m2	194.00
Etage	m2	182.00
Combles	m2	129.00
<b>Surface utile totale admise pour ce bâtiment</b>	<b>m2</b>	<b>580.00</b>

On compte une vingtaine de places de stationnement à l'arrière du bâtiment ECA n° 852.

Cette propriété en bordure immédiate au sud de l'avenue C. F. Ramuz se trouve à proximité, à l'ouest, du collège de Chamblandes.

### 3.1.2. Etat d'entretien

Le bâtiment le plus ancien dit d'habitation - ECA n° 852 - a été construit en 1925 et rénové en 1991 (selon renseignement ECA). Concernant l'état d'entretien, quelques rafraîchissements seraient nécessaires à l'extérieur. Quant à l'intérieur, l'ensemble est usagé et devrait être entièrement repris en cas de réaffectation. Néanmoins le charme des volumes et de certains éléments architecturaux - verres biseautés, escalier monumental, carrelage, mosaïque, parquets - sont des éléments intéressants procurant un attrait indiscutable.

L'école privée - ECA n° 3124 - a été construite en 1976 - 1977 et rénovée en 1991 (selon renseignement ECA). Ces derniers travaux correspondent vraisemblablement à l'aménagement des combles en deux salles de classe.

Les même remarques sont à faire concernant l'état d'entretien que pour le premier bâtiment.

### **3.2. International School of Lausanne**

L'ISL a été fondée en 1962, soit il y a plus de 40 ans.

C'est depuis 1995 qu'elle a connu une croissance fulgurante, passant de 150 élèves à 450 élèves aujourd'hui, en étendant ses prestations aux élèves jusqu'à 16 ans puis en offrant, dès 2002, le baccalauréat international.

La croissance de l'école est à mettre en parallèle avec les démarches du DEV qui ont permis d'attirer des entreprises étrangères en terre vaudoise. Le nombre d'élèves suisses a aussi augmenté, représentant un cinquième des effectifs.

Pour répondre à ce développement l'ISL est répartie dans 6 bâtiments, soit : les deux décrits ci-dessus, un autre acquis en 1995 situé à Chamblandes 45 (parcelle n° 6481), et comme locataire 300 m<sup>2</sup> à l'avenue C. F. Ramuz 60, 300 m<sup>2</sup> au ch. des Paleyres à Lausanne (jardin d'enfant) et 650 m<sup>2</sup> à l'avenue Villardin 2 (depuis 2001).

Ne trouvant plus de possibilités d'étendre encore ses surfaces de classe sur la commune de Pully et manquant d'installations sportives, elle a décidé d'acquérir des terrains au Mont-sur-Lausanne et d'y construire les locaux dont elle a besoin. Elle devrait y transférer toutes ses activités, selon la planification prévue, pour la rentrée 2005. Elle cherche donc à vendre ses propriétés pulliérannes qui sont au nombre de deux - celle qui nous occupe et la parcelle n° 6481, Chamblandes 45. Il va de soi que le produit de la vente de ces propriétés constitue des fonds propres importants pour l'ISL pour le financement de ses nouvelles constructions.

### **3.3. Intérêt de la parcelle n° 1380 pour la commune de Pully**

La Municipalité, consciente de l'attrait de cette parcelle par sa situation proche du Centre et du collège de Chamblandes, a engagé des pourparlers avec l'ISL.

Vu l'intérêt manifesté par des promoteurs immobiliers, mais aussi par d'autres écoles, il a paru indispensable de demander une expertise très détaillée à un expert immobilier.

C'est ainsi que celui-ci a pu déterminer la valeur de cette parcelle, aussi bien en cas de maintien des bâtiments qu'en cas de démolition pour la reconstruction d'immeubles en PPE, par exemple.

S'agissant de l'utilisation future, ces bâtiments pourraient être intéressants en tant que tels au sein de la Commune pour différentes affectations qui devront faire l'objet d'études approfondies, dont notamment des extensions scolaires et parascolaires.

Il y a lieu de préciser que la Municipalité a écarté d'emblée l'éventualité d'acheter l'autre parcelle propriété de l'ISL considérant que celle-ci n'avait pas les mêmes qualités pour Pully (parcelle n° 6481).

### **3.4. Prix convenu**

Le prix convenu en finalité, sous réserve de l'approbation du Conseil communal, est de 3.7 millions de francs.

### **3.5. Avantages offerts à l'ISL**

L'ISL a répondu favorablement à notre offre en raison de deux avantages certains que pouvait lui offrir la Commune par rapport à d'autres investisseurs :

- en cas d'accord du Conseil communal, le paiement pouvait être effectué en liquide et immédiatement - sous réserve du délai référendaire;
- la Commune pouvait s'engager à lui laisser la libre disposition de la propriété jusqu'à ce qu'elle puisse emménager dans ses nouveaux locaux, soit à la rentrée scolaire 2005, sans exiger de loyer en contrepartie, moyennant une convention réglant très clairement les modalités de cette mise à disposition.

### **3.6. Vente à terme conditionnelle**

L'ISL et la Commune ont passé un acte de vente à terme conditionnelle assortie d'un contrat de prêt à usage réglant toutes les modalités de la mise à disposition de la propriété, la condition de réalisation de la vente étant que le Conseil communal donne son aval à cette vente.

## **4. Parcelle n° 523, propriété de M. Claude-Alain Schmidt, quartier des Anciens-Moulins, sentier des Grives.**

### **4.1. Descriptif**

#### **4.1.1. Désignation cadastrale**

<b>Parcelle n° 523</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>Place-jardin</b>	<b>Total</b>
Cabanon de jardin	8	–	–
Cabanon de jardin	10	–	–
	–	894	–
<b>Total en m2</b>	<b>18</b>	<b>894</b>	<b>912</b>

#### 4.1.2. Localisation

Cette parcelle de terrain de 912 m<sup>2</sup> - parcelle n° 523 - est occupée par deux cabanons de jardin, mais ne dispose que d'un accès pour piétons rejoignant le sentier des Grives par le tracé d'une servitude empruntant deux biens-fonds voisins, dont l'un appartient à notre collectivité (parcelle n° 522).

Selon le règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions et son plan général d'affectation, dite parcelle est inscrite dans la zone de construction de faible densité. De plus, elle est incluse dans le périmètre d'un secteur stratégique à développer par plan spécial - développement du quartier des Anciens-Moulins et du Vallon de la Paudèze.

Malgré l'hypothétique projet "Reconversion" (projet de liaison entre l'autoroute et le carrefour de la Damataire) qui pourrait faire l'objet de nouvelles études dans le cadre des projets d'agglomération soutenus par la Confédération, l'affectation de la zone a été confirmée par le Canton lors d'une rencontre organisée par le Préfet avec le DINF (Secrétaire général, SAT et Service des routes), en date du 20 mai 2003.

Toutefois, on ne peut exclure que l'Etat décrète la zone réservée pour une durée de 5 ans prolongeable de 3 ans.

Même si la parcelle n° 523 n'est pas directement sur le tracé de ce projet "Reconversion", elle n'en serait pas moins touchée au niveau de ses accès et des nuisances principalement.

#### 4.2. **Intérêt de la parcelle pour la commune de Pully**

La parcelle n°523 se présente comme une enclave parmi les nombreuses parcelles que notre collectivité possède en prolongement du centre sportif de Rochettaz, en direction du Sud-Ouest.

Sa possession permettrait non seulement d'étendre le patrimoine communal, mais aussi et surtout de nous assurer la maîtrise de son développement, notamment pour des constructions et des aménagements d'intérêt général. Il s'agit-là d'un terrain stratégique à tous égards.

#### **4.3. Prix convenu**

Ayant été approché par M. Schmidt qui souhaitait se défaire de cette parcelle, nous nous sommes mis d'accord sur un prix de Frs. 300'000.- représentant Frs. 329.- par m<sup>2</sup>. Le créancier gagiste a donné son aval quant à une transaction à ce prix.

#### **5. Frais d'acquisition**

Les montants évoqués ci-dessus ne comprennent pas les frais d'acquisition de ces parcelles, soit les frais de notaire et d'inscription au Registre foncier (la Commune étant exonérée des droits de mutation).

Cela représente environ 1% du prix de vente soit un montant de Frs. 40'000.- qui s'ajoute au prix offert.

#### **6. Opportunité de ces acquisitions – avenir du terrain des Boverattes**

Afin d'avoir un avis préalable des milieux politiques, la Municipalité a consulté la Commission des finances et les présidents de groupes politiques notamment, au printemps de cette année, sur l'opportunité de mener des pourparlers avec les propriétaires concernés en vue de l'acquisition de ces deux parcelles, malgré la situation financière délicate de la Commune.

Elle a rencontré un préavis favorable des différents milieux consultés, avec toutefois la réserve pour certains que l'avenir du terrain des Boverattes devrait être traité en parallèle si l'on voulait que ces acquisitions rencontrent un écho favorable devant le Conseil Communal.

Cette question fait l'objet du préavis distinct n° 15-2003 qui vous est présenté en parallèle. Nous n'y reviendrons donc pas ici.

La Municipalité est d'avis qu'il serait regrettable de ne pas saisir l'opportunité de pouvoir disposer de terrains tels que ceux-ci, qui pourraient constituer une réserve pour les années futures, et continuer ainsi la politique menée par ses prédécesseurs.

Il est vrai que la situation financière de la Commune n'est pas très favorable à un tel investissement. Toutefois, grâce aux taux d'intérêts historiquement très bas, la charge réelle d'une telle acquisition reste minime. Actuellement la Commune peut emprunter à des taux de l'ordre de 3.25 %, soit une charge de la dette par rapport à l'acquisition de Frs. 130'000.-, par an.

