



COMMUNE DE PULLY

Conseil communal
Commission des finances

Préavis N°16-2024 – Parcelle 1271 – Constitution d'un droit de superficie

La commission des finances (COFIN) a traité le préavis 16-2024 dans sa séance du 27 août 2024. Son examen est limité aux aspects financiers du préavis.

Présents avec droit de vote : 13

Selon l'article 44 al.2 du règlement du Conseil, les décisions des commissions sont prises à la majorité absolue des membres présents, soit en l'occurrence par 7 membres.

Au terme de ses débats, la COFIN donne à l'unanimité un préavis financier négatif à la conclusion du préavis 16-2024.

Ce préavis financier est établi à l'intention de la commission ad hoc chargée de rapporter au Conseil communal sur le Préavis No 14^6-2024, avec les remarques suivantes tirées de ses débats conduisant au vote négatif unanime:

- La COFIN salue la volonté de mettre en valeur le patrimoine communal dans le contexte de la situation financière de notre Commune. Le même contexte doit conduire à une mise en valeur au prix du marché, ou à justifier d'éventuels écarts entre le prix du marché et la proposition faite. Une telle analyse n'a pas été partagée avec la COFIN. La valeur vénale du terrain, CHF 660'000.- ou CHF 229,49/m², paraît en l'état très basse. **383.95.- /m²**
- Des membres se sont interrogés sur les bases de calcul du montant de la rente proposée. Des projets comparables, dont des membres ont connaissance, pour la mise à disposition de terrains en droits de superficie pour des logements d'utilité publique, prennent pour base 5% de la valeur vénale du terrain ou 18% du revenu locatif. A supposé que la valeur vénale du terrain soit correcte, la rente devrait se situer plutôt entre CHF 33'000 et 43'000. **30'000.- CHF**
- Le rendement estimé grossièrement paraît excessif pour du logement social et un promoteur qui n'a pas de but lucratif. En effet, avec un coût de construction grossièrement estimé à CHF 3,5 **3.0 mio pour** millions au vu des surfaces indiquées et des volumes estimés, la proposition faite conduit à un **CBRE** rendement brut supérieur à 6%, après déduction de la rente.
- Des membres de la COFIN relèvent que les sociétés coopératives de Pully devraient avoir la possibilité de faire des offres comparatives.
- Enfin, à supposé que les chiffres soient considérés comme étant justifiés, la COFIN a émis toute une série de remarques quant au texte du projet d'acte, la principale étant que le choix des bénéficiaires des appartements devrait être laissé entre les mains de la Commune, laquelle devrait les attribuer à des jeunes familles pulliéranses selon des critères à définir.

Conformément à l'art 50 al.4 lit.b) du règlement du conseil, la Commission des finances doit informer le conseil des raisons d'un préavis financier négatif. Cela sera fait oralement en plénum par une de ses membres, Mme Nathalie Bernheim.

Pour la Commission des finances

Jean-Denis Briod, président
Pully, le 29 août 2024