



COMMUNE DE PENTHALAZ
Municipalité

Préavis municipal n° 19 - 2007

Relatif à l'achat de la Cure de Penthelaz – parcelle No 165

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

PREAMBULE

Le 2 juin 2005, un grand coup de tonnerre dans le ciel du Canton de Vaud est annoncé par le quotidien 24 Heures : l'Etat vend les cures dépourvues d'intérêt historique et, celle de Penthelaz figure sur la liste !

Sur 156 cures que compte le canton, 18 ne revêtent pas d'intérêt majeur sur le plan historique ou architectural. Cette démarche répond à la volonté de concentrer les ressources financières du canton sur les bâtiments qui appartiennent au patrimoine historique et qui resteront propriété de l'Etat. Au final, ces ventes pourraient rapporter 10 à 15 millions de francs au bilan de l'Etat. Il s'agit également d'assainir le parc immobilier de l'Etat, d'en réduire les tâches administratives et de gestion.

HISTORIQUE

La Cure de Penthelaz a été construite en 1947 et agrandie en 1952. C'était alors une maison familiale. Elle est devenue propriété de l'Etat de Vaud le 27 avril 1967, donc Cure de Penthelaz, avec l'arrivée du Pasteur Porret, pour ceux qui s'en souviennent...

Cette parcelle - qui totalise 3'709 m² - jouit d'un environnement privilégié au sein d'un écrin de verdure. Cette grande villa individuelle (178 m² de surface habitable), abrite un vaste logement sur 3 demi-niveaux. Elle dispose notamment d'un important séjour avec une cheminée monumentale, jouissant d'un accès plain-pied vers le jardin. Une dépendance de 96 m² se compose d'une remise et d'un garage.

Lors du Conseil Communal du 20 juin 2005, la Municipalité informait l'assemblée que cet achat n'entraînait pas dans ses intentions et avait écrit dans ce sens au Canton. Mais, le Conseil n'a pas approuvé cette décision.

Parallèlement, le Conseil Synodal, le Conseil Régional, région 5 de la Venoge, de l'Eglise Evangélique Réformée, le Conseil de paroisse de Penthelaz-Penthaz-Daillens s'indignaient contre la décision de l'Etat de Vaud, en arguant – entre autre – « que la perte de ce logement de fonction serait préjudiciable non seulement pour le ministre concerné mais aussi pour la paroisse et le travail de l'Eglise dans ces lieux »

Après réflexion, il est clair que la Commune ne doit pas laisser passer cette remarquable et unique occasion. En effet, au vu du développement de Penthaz, cet endroit qui devrait, dans le prochain plan d'affectation, figurer en zone d'intérêt public, serait idéal, à moyen terme, pour créer une crèche-garderie, accueillir les écoliers et répondre aux exigences de la LAJE (Loi sur l'accueil de jour des enfants du 20 juin 2006 et son Règlement d'application du 13 décembre 2006 entré en vigueur le 01.01.2007), voire pour toutes autres raisons relatives à la vie sociale de Penthaz.

Comme un événement n'arrive jamais seul, le Conseil de paroisse s'est approché – avec l'accord de l'Assemblée de paroisse – de la Municipalité. En effet, la gestion et la vétusté de la Maison de paroisse (propriété de l'Association de la Paroisse Penthaz-Penthaz) deviennent difficilement gérables et - financièrement parlant - les travaux de rénovation seraient trop conséquents pour cette Association. Dès lors, l'idée de céder cet endroit à la Commune a fait son chemin. Un groupe de travail regroupant les parties intéressées devrait être mis sur pied pour analyser tous les tenants et les aboutissants de ce projet, compte tenu qu'en finalité, l'Assemblée de paroisse aura le dernier mot.

Enfin, le terrain de la place de jeux du chemin du Mont-Blanc est propriété de l'Association paroissiale catholique de Cossonay-La Sarraz. La Municipalité s'est donc approchée de son Comité avec l'objectif d'acheter ce terrain.

Tous ces éléments ont conforté la Municipalité dans sa réflexion et dans sa vision de l'avenir. Elle est persuadée aujourd'hui que l'achat de la cure sera un atout majeur dans le développement de notre commune.

ESTIMATION DES COÛTS

<i>Objet</i>	<i>Montant</i>	A charge :
Prix d'achat du bien immobilier	1'100'000	
Emoluments du Registre foncier	1'500	Acheteur
Impôt sur les gains immobiliers	-	Vendeur
Droits de mutations sur transferts immobiliers	-	Non perçu aux Communes
Acte notarial	5'000	Acheteur
Honoraires géomètre et divers	3'500	Acheteur
Total	1'110'000	

DETERMINATION DU PATRIMOINE

Selon les directives du Règlement sur la comptabilité des communes, la Municipalité a décidé de considérer ce bâtiment dans le patrimoine administratif communal. En effet, l'objectif de son utilisation est purement d'intérêt public et non de rentabilisation par location ou autres.

CHARGES ET REVENUS BUDGETAIRES ANNUELS

1 VALEUR LOCATIVE

Selon "l'autorisation d'occupation liée à la profession", "l'indemnité d'occupation de la Cure" donne un revenu locatif de Fr. 16'400.- par année (charges en sus).

2 CHARGES BUDGETAIRES

- **FRAIS A CHARGE DU BENEFICIAIRE DU LOGEMENT**

Le "locataire" paie les charges inhérentes au chauffage et les frais courants.

- **TRAVAUX DE RENOVATION**

Selon les renseignements reçus, on constate qu'il y a eu des travaux conséquents en 1996 pour les sanitaires, alors qu'en 1998, il y a eu des travaux sur les façades, les fenêtres et le chauffage. Enfin en 2002, de gros travaux ont été effectués pour les aménagements extérieurs (bande forestière côté route de la Vuy).

- **INTERET ET AMORTISSEMENT DE LA DETTE**

Le tableau ci-dessous résume l'ensemble des nouvelles charges et revenus liés à ce bâtiment.

CHARGES BUDGETAIRES ANNUELLES

	<i>Montants</i>	<i>Récapitulation</i>
Investissement : (Fr. 655'000.- net)		
Amortissement	21'800	
Intérêt de la dette (1ère année, puis dégressif)	26'200	48'000
Frais courants (estimations) :		
Assurances choses et ECA	1'500	
Eau et épuration	500	
Contrats en entr. install. techniques	1'500	
Entretien des extérieurs	3'000	
Divers	3'000	9'500
Revenu locatif :	16'400	-16'400
COÛT NET ANNUEL		41'100

FINANCEMENT

Depuis l'élaboration de la planification financière pour la législature 2006 - 2011, comme nous le pensions, les choses ont évolué, mais dans une proportion bien plus importante et rapide que ce que nous aurions pu imaginer.

C'est pourquoi la Municipalité a dû revoir ses priorités. En effet, la proposition d'achat de la Cure lui est favorable dans le sens où tout ce bien immobilier sera, dans un délai raisonnable (pour des raisons évidentes de financement et d'organisation), attribué à des activités d'utilité publique et sociale.

Dans cette optique, et dans un premier temps, la Municipalité a songé à renoncer au projet de la Place Centrale, raison pour laquelle elle envisagé l'aliénation de notre bien immobilier de la Gare 40.

Dans le prolongement de cette idée, en plus de la diminution de notre dette globale, cela aurait diminué les investissements prévus dans le plafond d'endettement, puisque nous n'aurions plus eu de vues sur la ferme de la Place Centrale. (Selon catalogue, investissement "souhaitable" prévu pour 2009 pour un montant qui ne peut être dévoilé).

Diminution aléatoire, car comme indiqué précédemment, la Maison de Paroisse pourrait venir en mains communales de par les travaux nécessaires à sa réfection, or cet événement n'était pas prévu dans notre planification financière. Quant au terrain de la place de jeux du Mont-Blanc, cela est envisagé dans notre plan pour 2010.

En conséquence, pour ne pas perdre de prérogative sur le devenir de la Place Centrale, la Municipalité renonce à cette solution.

Les modalités du financement proposées sont les suivantes :

1. Prélèvement intégral de Fr. 100'000.- sur le fonds de réserve (charge foncière) des immeubles des Vignettes (9.282.15) prévu spécifiquement pour les infrastructures scolaires, selon lettre de la Municipalité du 17 novembre 2005. En effet, comme déjà indiqué dans le préavis 18-2007, *"En ce qui concerne la construction de nouvelles classes d'écoles, étant donné la nouvelle organisation scolaire, ce n'est plus chacune des Communes qui construiront les bâtiments nécessaires, mais c'est la nouvelle entité scolaire qui sera maître d'œuvre et propriétaire. Ensuite elle facturera les loyers selon la convention en vigueur. L'éventualité de la construction de nouvelles classes à Penthelaz n'est pas envisagée actuellement. Si cela devait s'avérer nécessaire, nous disposons d'une parcelle "En Verney" dont l'affectation de zone sera revue lors de l'élaboration du Plan d'affectation. Cette parcelle N° 431 de 32'042 m2, figure au bilan du patrimoine financier communal pour zéro franc."*. En remplacement, cet investissement entre logiquement dans le cadre de la LAJE (Loi sur l'accueil de jour des enfants).
2. Prélèvement sur le fonds de réserve de la charge foncière du quartier de Dessous-La-Ville de Fr. 69'550.-.
3. Prélèvement sur le fonds de réserve de la charge foncière du quartier de Loëttaz-Barges de Fr. 285'930.-.
4. Recours à l'emprunt pour le solde de Fr. 654'520.- et amortissement en 30 ans.

CONCLUSIONS

Le Conseil communal de Penthalaz

Après avoir pris connaissance du préavis municipal No 19 - 2007, où le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet, considérant que celui-ci a été porté à l'ordre du jour,

- **tenant compte que ce préavis entre dans le cadre de la planification financière 2006-2011, conformément au préavis 11-2006 accepté par le Conseil communal de Penthalaz dans sa séance du 11 décembre 2006.** (Selon catalogue, N° 201, investissement "indispensable" prévu pour 2008 pour un montant de Fr. 1'537'500.- [achat et transformation]).

d é c i d e

1. d'autoriser la Municipalité à **acheter la parcelle et l'immeuble de la Cure** de Penthalaz (parcelle N°165 de Penthalaz, Route de la Vuy 3, bâtiments ECA N° 279 et 340),
2. d'autoriser la Municipalité à **signer tout acte** relatif à cet objet,
3. d'accorder à la Municipalité **un crédit total de Fr. 1'110'000.-** pour cet achat.
4. **de prélever sur le fonds de réserve** (9.282.15) de la charge foncière du quartier des Vignettes, le montant de Fr. 100'000.-,
5. **de prélever sur le fonds de réserve** (9.282.16) de la charge foncière du quartier de Dessous-La-Ville, le montant de Fr. 69'550.-,
6. **de prélever sur le fonds de réserve** (9.282.17) de la charge foncière du quartier de Loëttaz-Barges, le montant de Fr. 285'930.-,
7. **de financer le solde net** d'environ Fr. 655'000.-, par recours à l'emprunt pour sa consolidation,
8. **d'amortir le solde net en 30 ans**, dès l'exercice comptable 2007.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 19 mars 2007

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique :

La secrétaire :

I. Hautier

S. Monnier

Municipal à convoquer : Mme Isabelle Hautier