



COMMUNE DE PENTHALAZ

Municipalité

### Préavis municipal n° 2014-48

relatif à l'achat de la parcelle n°127, succession de feu Rémy Miéville

---

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

#### **OBJET DU PREAVIS**

Le présent préavis a pour but de proposer au Conseil communal l'achat de la parcelle n°127, succession de feu Rémy Miéville.

#### **PREAMBULE**

En 2004, l'idée de l'acquisition de cette parcelle située au centre du village avait déjà été évoquée. C'est pourquoi, la Municipalité de l'époque avait mandaté le bureau de M. Xavier Koeb, architectes à Maraçon, afin de lui fournir un rapport d'expertise sur la valeur de l'immeuble et de sa parcelle. Sans entrer dans les détails du rapport, qui est joint à ce préavis, les conclusions de cette expertise arrivaient à une valeur vénale du bien-fonds estimée entre CHF 470'000.- et CHF 485'000.-. La valeur du terrain prise en compte en 2004 était de CHF 378'000.- soit 1'646 m<sup>2</sup> à CHF 230.-, arrondi.

En janvier de cette année, la Municipalité a fait une offre aux héritiers de CHF 1'300'000.- ; offre qui était restée sans réponse jusqu'au 26 septembre dernier. En effet, à cette date, un des deux héritiers nous a fait savoir qu'une contre-offre avait été faite à CHF 1'350'000.-. Après le vote d'intention du Conseil communal du 29 septembre 2014, la Municipalité a augmenté son offre à **CHF 1'360'000.-**, achat sous réserve de votre acceptation. Mme Girardet, cohéritière, nous a fait savoir par mail du 6 octobre 2014 qu'elle acceptait cette dernière. Nous n'avons pas de nouvelle de l'autre partie cohéritière.

Les membres de la Municipalité ont un avis divergent sur l'acquisition de cette parcelle. Deux pour, deux contre. Toutefois, comme le sujet est d'importance, il leur a paru judicieux de soumettre cette situation aux membres du Conseil communal, lesquels ont décidé le 29 septembre 2014, au travers d'un vote d'intention, d'aller de l'avant quant à l'achat de la parcelle précitée.

#### ✚ ARGUMENTS EN FAVEUR DE L'ACQUISITION

- La parcelle est au centre du village
- La parcelle no 130 qui jouxte la 127 appartient déjà à la commune
- Sans se substituer à un promoteur, la commune propriétaire, aurait son mot à dire sur le développement futur de cette zone
- Main mise sur le développement de cette partie centrale du village y compris une redéfinition des services offerts par l'ECO point de la place Centrale
- Le nouveau PGA prévoit une densification importante de construction sur ces deux parcelles
- Cette opportunité d'acquisition au centre du village est unique et elle ne se renouvellera pas
- Cette parcelle reste cessible à un tiers
- Un droit de superficie peut aussi être envisagé afin de financer son investissement
- Aucune urgence à construire de nouvelles structures
- Avec les nouvelles lois, les terrains constructibles sont une denrée rare
- Cette acquisition s'inscrit dans le cadre d'une utilisation par les futures générations d'habitants

#### ✚ ARGUMENTS EN DEFAVEUR DE L'ACQUISITION

- Prix au mètre carré élevé, CHF 827.-, arrondi
- Frais de démolition à tenir compte. A titre de comparaison, les frais de démolition de la maison « Salomon » en 2007 se sont élevés à environ CHF 70'000.-. Toutefois, il faut dorénavant tenir compte du désamiantage préalable des constructions
- Endettement de la commune déjà élevé CHF 20'605'709.-
- Risque d'augmentation du plafond d'endettement, actuellement à CHF 26'000'000.-
- Risque de report, dans le temps, de certains investissements
- Charges supplémentaires annuelles à prévoir (amortissement et intérêts)
- Risque de perte en cas de revente

#### ✚ VALEUR COMMERCIALE

Les informations données ci-après le sont à titre indicatif et n'engage nullement et de quelque manière que ce soit la source, en l'occurrence le service immobilier et de construction de UBS SA.

La valeur économique de cette parcelle a été calculée selon la capacité constructive du règlement du futur PGA.

Le prix estimé dans le cadre d'une valorisation du bien en PPE est d'environ CHF 1'000'000.- et dans le cadre d'un objet de rendement aux environs de CHF 800'000.-. A ce prix, il conviendrait de déduire les coûts de démolition du bâtiment existant.

## ✚ INFORMATION SUR LES DERNIERES ACQUISITIONS DE BIENS IMMOBILIERS PAR LA COMMUNE

Comparaison ne veut pas dire raison. Toutefois, il est à relever que par le passé la Municipalité a présenté deux préavis qui ont été acceptés par le Conseil.

Le premier, le préavis n°2004-44 relatif à l'achat du bâtiment de M. Claude Salomon à la route de Cossonay 2, parcelle n°197. Le prix d'achat avait été négocié à CHF 500'000.- avec en sus une indemnisation de délocalisation de CHF 150'000.-. Soit un prix d'achat de CHF 1'515.- le m<sup>2</sup>, respectivement de CHF 1'969.- avec l'indemnisation.

Le deuxième concerne l'achat de la parcelle 130 à la route de la Gare 40, préavis n°2005-62. Le prix d'achat négocié était de CHF 620'000.-, y compris le bâtiment, soit CHF 1'113.10 le m<sup>2</sup>. Cet investissement a rapporté en huit ans CHF 73'563.61 sans tenir compte des amortissements.

## ✚ VALIDITE DE L'OFFRE

La durée de la validité de l'offre est de 90 jours à partir de la date d'acceptation par le Conseil communal.

## ✚ FINANCEMENT

En tenant compte des frais de notaire et autres frais liés à l'achat de cette parcelle, l'investissement total sera de CHF 1'370'000.- au maximum et peut être financé de la manière suivante :

- Trésorerie courante : CHF 370'000.- et prélèvement sur le fonds de réserve pour renouvellement et rénovation des bâtiments (9.281.350) du même montant
- Emprunt du solde net : CHF 1'000'000.- au maximum, amorti en 30 ans.

## ✚ CHARGES BUDGETAIRES ANNUELLES

Tant qu'aucune décision quant à l'avenir de cette parcelle n'est prise, les charges annuelles courantes ne peuvent pas être estimées.

Nous pouvons toutefois compter sur un montant minimum aux alentours de CHF 1'000.- par année (entretien extérieur).

Nous devons aussi rajouter les charges d'intérêts et d'amortissement, que nous pouvons résumer de la manière suivante :

<b>Amortissement</b>	<i>Ch. globales</i>	<i>Ch. annuelles</i>
Investissement brut à amortir sur 30 ans *	1'370'000.00	
<b>Prélèvt sur fcs de rés. pr renouvel. bâtiments</b>	<b>-370'000.00</b>	
Participations de tiers	-	
<b>Investissement net à amortir sur 30 ans</b>	1'000'000.00	<b>33'300.00</b>

<b>Intérêt</b>	<i>Ch. globales</i>	<i>Ch. annuelles</i>
Emprunt	1'000'000.00	
Taux d'intérêt actuel	2.00%	
<b>Total intérêt maximum la 1ère année</b>		<b>20'000.00</b>

↓ PLAFOND D'ENDETTEMENT

Situation par rapport au plafond d'endettement			
Catégorie		Détail	Récapitulation
<b>Selon bilan au 30 septembre 2014 : (endettement actuel)</b>			<b>15'461'709</b>
9.20 Engagements courants (créanciers)		821'004	
9.21 Dettes à court terme (cptes constr. en cours)		1'571'988	
9.25 Passifs transitoires		1'142	
<b>Dettes à court terme</b>		<b>2'394'134</b>	
9.22 Emprunts à moyen & long terme (consolidés)		9'209'575	
9.23 Engagements envers des fonds spéciaux		15'000	
<b>Dettes à moyen et long terme</b>		<b>9'224'575</b>	
BCV, compte 942.20.90		700'000	
CEDC, compte 20.5.106.443.10		300'000	
<b>Limites de crédits bancaires</b>		<b>1'000'000</b>	
<b>Couverture solde fonds de réserve (non couvert par actifs circulants)</b>		<b>2'843'000</b>	
<b>Selon préavis en cours :</b>			<b>5'144'000</b>
Préavis voté, solde emprunt (Cduite EP-PPA, étape 1)	40-2009	-	LDR dans 9.22 ci-dessus
Préavis voté, solde emprunt à venir (Cduite EP-PPA, étape 2), CHF 771'300.-	40-2009	-	solde ds 9.21
Préavis voté, solde emprunt à venir (Cduite EP-PPA, étape 3), CHF 361'800.-	40-2009	-	solde ds 9.21
Préavis voté, solde emprunt à venir (Mbdération trafic, étape 3)	58-2010	180'000	
Préavis voté, solde emprunt à venir (nv local pompiers), CHF 2'000'000.-	85-2011	2'000'000	solde ds 9.21
Préavis relatif à la réfection et au remplacement des équipements publics souterrains, CHF 3'360'000.-	36-2013	2'544'000	
Préavis relatif à l'éclairage public, étapes 3-4	41-2014	420'000	
<b>Selon le présent préavis soumis au vote :</b>			<b>1'000'000</b>
Préavis relatif à l'achat de la parcelle n°127	48-2014	1'000'000	
<b>Dettes totale prévue</b>			<b>21'605'709</b>
Plafond d'endettement maximum selon préavis 09-2012			26'000'000

↓ PRE-CONCLUSIONS

Il est important de comprendre que l'acceptation de ce préavis ne veut pas dire que la transaction aura lieu, en effet nous n'avons qu'une réponse positive d'un des deux héritiers.

Afin d'éviter toute confusion, les conclusions de ce préavis sont en faveur de l'achat de la parcelle, toutefois nous rappelons que la Municipalité est partagée sur la nécessité ou pas d'acquérir cette parcelle. Deux membres sont pour et deux contre.

## CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante

### Le Conseil communal de Penthaz

Après avoir pris connaissance du préavis municipal n°2014-48, entendu le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet, considérant que celui-ci a été porté à l'ordre du jour,

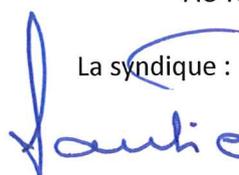
- que ce préavis n'était pas prévu dans le cadre de la planification financière 2011-2016, conformément au préavis 2012-09 accepté par le Conseil communal de Penthaz dans sa séance du 23 janvier 2012,

### d é c i d e

1. D'autoriser la Municipalité à acheter la parcelle n° 127 de feu Rémy Miéville, Rte de la Gare no 38, Bâtiment ECA no 136, de 1'646 m<sup>2</sup> au prix de CHF 1'360'000 TTC
2. D'autoriser la Municipalité à signer tous les actes officiels inhérents à cet achat
3. D'accorder à la Municipalité un crédit complémentaire de CHF 10'000.- pour les autres frais liés à cet achat
4. De financer cet emprunt de la manière suivante :
  - a. Trésorerie courante : CHF 370'000.-
  - b. Emprunt (maximum) : CHF 1'000'000.-
5. D'autoriser la Municipalité à faire recours à l'emprunt pour un montant maximum de CHF 1'000'000.-
6. D'amortir le montant total comme suit :
  - a. Prélèvement sur le fonds de réserve pour renouvellement et rénovation de bâtiment, 9.281.350, CHF 370'000.-
  - b. Amortissement du solde net sur 30 ans

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 10 novembre 2014.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique :   
I. Hautier



La secrétaire adj. :

  
V. Werren

Municipal à convoquer : Didier Chapuis

