



COMMUNE
DE
LAVIGNY

Lavigny, le 11 avril 2016
12.04 - préavis 3/2016

PREAVIS MUNICIPAL N°3/2016

Achat de la parcelle N° 57, propriété de Mme Guignard

Au Conseil communal de Lavigny,

Demande d'autorisation pour l'acquisition de la parcelle N° 57, propriété de Mme Jacqueline Guignard, pour un montant de fr. 1'600'000.--

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Contexte

Le 25 août 1995, la Commune de Lavigny a fait l'acquisition de la parcelle N°53, propriété de M. Berthet. A la suite de cette démarche, plusieurs projets de transformations ont été élaborés, afin de mettre ce bâtiment en valeur. Malheureusement, aucun de ces projets n'a abouti, soit pour des questions de coûts, soit parce qu'il est difficile d'exploiter le potentiel du bâtiment, de par sa situation. En effet, le bâtiment principal de la parcelle est mitoyen sur deux faces avec les parcelles 54 et 57, sans droits de jour sur la face Est (parcelle 57). Les bâtiments secondaires de la parcelle 53 sont également mitoyens avec la parcelle 57.

Dans ce contexte, l'opportunité d'acquisition de la parcelle 57 faisant l'objet de ce préavis est unique et permettrait de concevoir un projet immobilier équilibré au cœur du village.

2. Présentation de l'objet (parcelle 57)

La parcelle 57 faisant l'objet de ce préavis est actuellement la propriété de Mme Jacqueline Guignard. Elle se situe entre la RC 30 et la rue de l'Eglise, dans un endroit privilégié, en limite avec la parcelle communale 53 à l'Ouest.

L'objet se compose comme suit :

- | | | |
|------------------------|------|------------------------------|
| ➤ Parcelle N° 57 de | 1027 | m2 |
| ➤ Habitation de | 107 | m2 au sol, volume de 827 m3 |
| ➤ Rural de | 145 | m2 au sol, volume de 1296 m3 |
| ➤ Jardin de | 596 | m2 |
| ➤ Revêtement en dur de | 179 | m2 |

L'habitation de 827 m3 comprend un logement sur deux niveaux, d'environ 170 m2 habitables. Les combles pourraient être aménagées, sur une surface d'environ 50 m2 habitables. Lors de la visite des lieux, la Municipalité a pu constater que l'habitation était très bien entretenue et qu'il ne sera pas nécessaire de réaliser d'importants travaux d'entretien ces prochaines années. Cette habitation peut ainsi être mise en location en l'état.

Le rural sert actuellement en partie de garage pour véhicule, de cave et de dépôt pour divers matériaux et machines. Il est attenant au bâtiment dont la Commune est propriétaire. Le volume de ce dernier est important (1296 m3).

Mme Jacqueline Guignard souhaite réaliser ce bien. Son désir est de favoriser la Commune en lui proposant cette vente en priorité. Il est à noter toutefois que des sociétés immobilières et des particuliers sont également intéressés par cet objet.

Une expertise de la propriété nous informe que le prix estimé est de fr. 1'650'000.-. La propriétaire est prête à vendre la propriété à la Commune pour le montant de fr. 1'600'000.-.

3. Pistes de valorisation et aspects financiers

Comme déjà indiqué plus tôt, cette proposition est unique. Il s'agit là d'une réelle opportunité pour notre Commune d'augmenter et de valoriser son patrimoine, tout en réalisant un investissement intéressant permettant à la Commune de diversifier ses sources de revenus, sans mettre en péril les finances communales.

Les demandes de logements à louer ne cessent de croître. De plus, la Municipalité reçoit également des demandes pour l'établissement de cabinets ou de petits commerces. La Commune aurait la possibilité de réaliser un projet de mise à disposition pour la population d'appartements à loyers raisonnables et adaptés aux besoins. L'offre en logements ou en surfaces pour petits commerces dans le centre du village pourrait ainsi être améliorée.

Ceci permettrait également d'augmenter l'opportunité faite aux habitants du village de rester dans la Commune.

La Commune serait également garante de la qualité architecturale et urbanistique du développement d'une parcelle stratégique au cœur du village.

Dès l'étude de ce projet, il est apparu essentiel à la Municipalité que ce projet soit profitable et ne préteinte pas les finances communales ; ceci dès l'acquisition et y compris pendant la période nécessaire à l'élaboration du projet immobilier conjoint aux parcelles 57 et 53.

Pour l'acquisition de la parcelle 57, après une rapide étude du marché, nous pourrions obtenir un taux d'intérêt bloqué à 5 ans de 0.65%.

L'investissement de fr. 1'600'000.-- représenterait donc une charge annuelle d'intérêts de fr. 10'400.-.

La location de la maison d'habitation en l'état et de suite rapporterait annuellement fr. 31'200.-. On remarque ainsi que les charges annuelles de cet investissement sont couvertes par la location, avec une marge de sécurité appréciable.

Concernant la réalisation d'un projet immobilier sur le solde de la parcelle 57 et de la parcelle 53, il est apparu capital à la Municipalité de s'assurer qu'il était réaliste de concevoir un projet rentable en développant un projet conjoint sur les parcelles 53 et 57, afin de ne pas se retrouver dans la même situation qu'avec la Maison des jeunes. La Municipalité a ainsi demandé des avis qui confirment cette possibilité.

Ceci étant, il sera nécessaire de développer un projet concret avec différents points à traiter comme par exemple la transformation ou la reconstruction des bâtiments, places de stationnement, surfaces pour petits commerces, etc.

Dès l'acquisition de la parcelle 57, la Municipalité démarrerait le projet avec un objectif à maximum 4 à 5 ans pour l'étude, la construction ou la transformation.

Concernant l'investissement et le financement du projet, certaines pistes ont déjà été étudiées.

Une première variante consisterait à ce que la Commune conçoive et exécute le projet. En fonction du montant total des investissements, ceci nécessiterait probablement d'augmenter le plafond d'endettement.

Une autre alternative serait de rentrer dans une démarche de partenariat public privé (PPP).

Dans cette variante, la Commune resterait partenaire pour la conception du projet, mais un investisseur prendrait en charge la réalisation du projet sur la base d'un droit de superficie. La Commune toucherait alors une rente sur ce droit de superficie. L'avantage pour la Commune serait de ne pas avoir à investir et donc de ne pas avoir à augmenter le plafond d'endettement. Si l'achat de la parcelle 53 est accepté par le Conseil, nous irons plus en avant dans cette piste, afin de confirmer la faisabilité, mais les contacts établis sont sérieux et les partenaires très intéressés.

Le déroulement global du projet se passerait selon les étapes suivantes :

1. Acquisition de la parcelle 57 ;
2. Location de la maison d'habitation ce qui permet de couvrir les coûts de l'emprunt (immédiatement) ;
3. Etude du projet global de valorisation des parcelles 53 et 57 (démarrage dès l'achat) ;
4. Réalisation du projet de transformation ou reconstruction, finalisation dans un délai de 4 à 5 ans après l'achat.

La Municipalité a pris l'option de présenter au Conseil communal l'achat de ce bien, car il s'agit d'une opportunité à ne pas manquer. En effet, il lui appartient de présenter au Conseil les objets qui lui sont proposés.

En conséquence, la Municipalité demande au Conseil communal l'autorisation d'acquérir la parcelle 57 sise sur la Commune de Lavigny, pour la somme de fr. 1'600'000.- + frais d'acquisition estimés à fr. 30'000.-.

La Municipalité demande également l'autorisation d'emprunter, auprès d'un établissement bancaire ou d'un institut financier de la place la somme de fr. 1'600'000.- plus le montant estimé à fr. 30'000.- pour les frais d'acquisition.

4. Conclusion

Au vu de la situation évoquée ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

- vu le préavis municipal no 3/2016 ;
- ouï le rapport de la Commission chargée de son étude ;
- ouï le rapport de la Commission des finances ;
- attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour ;

et de prendre la décision :

- d'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle N° 57 au prix de fr. 1'600'000.- et d'emprunter cette somme auprès d'un établissement bancaire ou d'un institut financier de la place.
- et d'emprunter la somme de fr. 1'630'000.- correspondant au coût d'acquisition et aux frais d'acquisition.

Ainsi délibéré en séance ordinaire de la Municipalité le 11 avril 2016.

LA MUNICIPALITE