



Préavis 5/2015 de la Municipalité au Conseil général

relatif à une demande d'autorisation pour la signature d'une promesse d'achat de
CHF 2'600'000.- des parcelles 10 et 400 sises au centre du village,
ainsi qu'un crédit d'étude de CHF 330'000.- pour la mise en valeur de ces parcelles

1 Nature de l'action proposée

Achat par la commune de deux parcelles au centre du village et valorisation de ces dernières.

2 Description du contexte

Actuellement ces parcelles sont la propriété de Monsieur Dominique Valet, fils de feu Monsieur Hermann Valet, ancien secrétaire municipal. Elles se situent au chemin du Prieuré N° 1 et 3 et à la ruelle de l'Eglise No 2, dans une situation privilégiée, en plein centre du village.

La mise en vente d'un objet dans ce contexte est très rare. Il s'agit d'une opportunité unique pour la commune de développer un projet immobilier équilibré.

Il se compose ainsi:

- de la parcelle N°10 de 1'808 m²
- de la parcelle N° 400 de 653 m²
- d'une ancienne ferme du 19^{ème} comprenant 2 logements, des ruraux désaffectés, d'un bâtiment distinct abritant 1 logement et des dépendances ainsi qu'un garage box indépendant.
- La valeur totale ECA de ces bâtiments est de CHF 2'378'666.-.

Monsieur Dominique Valet souhaite réaliser ces biens. Il s'est approché de la commune de Mex. Son désir est de favoriser notre commune en lui proposant cette vente en priorité. Il est à noter toutefois, que, parallèlement, Monsieur Valet s'est également approché de l'hoirie de Rham.

La municipalité a pris l'option de présenter au Conseil Général l'achat de ce bien. En effet, il lui appartient de présenter au Conseil les objets qui lui sont proposés. Après étude des différents aspects aussi bien « opportunités » que « financiers », le législatif pourra prendre une décision en connaissance de cause.

3 Quelle serait la situation s'il n'y avait pas de projet communal ?

Vu le désir du propriétaire de réaliser ses biens, il est évident qu'un promoteur pour ce type de surfaces serait inévitablement intéressé par le projet, si bien situé au centre du village.

Son objectif serait alors de réaliser des bénéfices sur investissement qui n'iraient pas nécessairement dans l'intérêt de la préservation du site. Il pourrait transformer le centre villageois de manière démesurée. Il est important de relever que la municipalité pourrait difficilement s'opposer à un tel projet, d'autant plus, si celui-ci est en conformité avec les règlements communaux en matière de police des constructions.

4 Qu'est-ce qui pousse la municipalité à proposer cet achat ?

Ce type de proposition est rarissime, elle ne se reproduira pas avant longtemps. Il s'agit là d'une réelle opportunité pour notre commune d'augmenter son patrimoine tout en réalisant un investissement d'un excellent rapport coût/bénéfice.

Par la mise en valeur de ces parcelles, la commune serait garante de la qualité architecturale et urbanistique du développement d'une parcelle stratégique au cœur du village.

La commune aurait la possibilité de mettre à disposition de la population du village des appartements à loyers raisonnables et adaptés aux besoins.

Non seulement ce projet permettrait une augmentation et une valorisation du patrimoine communal mais il permettrait également aux générations actuelles et futures de profiter d'un revenu autre que l'impôt communal.

L'offre en logements dans le centre du village serait augmentée en garantissant des loyers équitables permettant ainsi aux habitants du village (enfants et seniors) de rester dans la commune. La commune contribuerait ainsi à la préservation, à la pérennité et à l'entretien d'un patrimoine bâti au cœur du village.

5 Actions entreprises par la municipalité

Dès que la municipalité a été interpellée par le vendeur, cette dernière s'est approchée du bureau d'expertise immobilière « I consulting » à Lausanne. En outre, il a été fait appel à un architecte, en qui la commune a entièrement confiance, « Rivier architecte » à Lausanne.

Le rapport d'expertise conclut que ce bien pourrait être acheté CHF 3'700'000 pour le cas où l'ensemble de la surface serait exploité en nouvelles constructions.

Toutefois la municipalité ne souhaite pas construire sur le maximum possible de ces parcelles. Elle souhaite conserver au cœur du village une zone de verdure, d'activité de jardinage et de jeux, de manière à préserver au mieux la qualité de vie actuelle et conserver le caractère villageois de notre commune.

Diverses variantes ont été étudiées par la municipalité. La première, en collaboration avec l'hoirie de Rham.

Il aurait été, par exemple, question de scinder les surfaces en deux parties, de manière à limiter les coûts d'acquisition pour la commune.

Cette solution n'a pas eu les faveurs de la municipalité car elle supposait des constructions importantes qui auraient défiguré le centre de notre village. Cette solution se serait également rapprochée du point 3 développé ci-dessus.

Il convient de signaler que l'hoirie de Rham a d'emblée manifesté son désir de ne pas se mettre en concurrence avec la commune. Les discussions ont été cordiales et empreintes d'un réel dialogue sans volonté de nuire aux intérêts de Mex.

La deuxième variante concernait l'achat des parcelles et de faire construire un projet immobilier par une entreprise sous forme de coopérative par exemple. Nous avons reçu deux offres allant dans ce sens. La municipalité a également écarté ces possibilités car, bien que présentant toutes deux un certain intérêt financier, elles auraient eu pour conséquence de priver la commune d'enrichir son patrimoine, les immeubles projetés ne lui appartenant plus.

6 Description et évaluation des solutions envisagées.

Après avoir écarté les propositions décrites plus avant pour les raisons invoquées, votre exécutif a approché à nouveau le propriétaire actuel afin d'obtenir une offre ferme et définitive, propre à analyser en détails les incidences financières et le rendement qui pourraient en être attendus.

Dans cette optique, nous avons élaboré 3 solutions lesquelles impliquent l'achat du bien proposé à la vente prioritairement à notre commune.

Le prix de vente du bien, après de nombreuses discussions et négociations avec le vendeur, a été sensiblement revu à la baisse pour s'être finalement fixé à CHF 2'600'000.

6.1 1ère solution envisagée

Achat du bien et rafraîchissement des bâtiments existants en vue de les mettre en location. Les travaux de rafraîchissements, y compris la transformation partielle des ruraux et la création de places de stationnements en surface et quelques aménagements extérieurs, sont estimés à CHF 800'000.

Total investissement (arrondi)			3'400'000
Location			
Rendement location (y.c place de parc)			72'000
Financement externe		3'400'000	
Intérêts 20 ans	1.5%		-51'000
Frais entretien immeuble	1.0%	1'500'000	-15'000
Frais gestion (gérance)	5%	72'000	-3'600
Rendement net			<u>2'400</u>

Pas d'amortissement financier possible.

6.2 2ème solution envisagée

Transformation et rénovation de l'ancienne ferme et des ruraux. Comprenant la création de 9 appartements. S'ajoute la location de l'appartement existant sur le 2ème bâtiment.

Total de cette solution :

Total investissement (arrondi)			6'000'000
Location			
Surface pondérée	m2	1'000	
Rendement location (y.c places de parc)	m2	200	218'000
Financement externe		6'000'000	
Intérêts 20 ans	1.5%		-90'000
Frais entretien immeuble	0.75%	3'000'000	-22'500
Frais gestion (gérance)	5%	218'000	-10'900
Rendement net			<u>94'600</u>
Amortissement financier de CHF 100'000 du prêt par an			
Dans 20 ans			
Rendement location (y.c places de parc)	m2		270'000
Financement externe		4'000'000	
Intérêts 20 ans	2%		-80'000
Frais entretien immeuble	1%	3'000'000	-30'000
Frais gestion (gérance)	5%	270'000	-13'500
Rendement net			<u>146'500</u>

6.3 3^{ème} solution envisagée

Démolition de l'ensemble des bâtiments, construction d'un immeuble comprenant 21 appartements sur l'emplacement des anciens et création d'un garage souterrain.

Le prix estimé est de CHF 11'000'000.- y compris l'achat du terrain les frais de notaire, les aménagements extérieurs et une provision pour divers.

Ce projet comprend des appartements allant de 60m² à 112m². Le prix de location au m² a été calculé à CHF 250.- le m².

Total investissement (arrondi)			11'000'000
Location			
Surface pondérée	m2	2'000	
Rendement location (y.c places de parc)	m2	250	500'000
Financement externe		11'000'000	
Intérêts 20 ans	1.5%		-165'000
Frais entretien immeuble	0.75%	7'500'000	-56'250
Frais gestion (gérance)	5%	500'000	-25'000
Rendement net			253'750
Amortissement financier de CHF 250'000 du prêt par an			
Dans 20 ans			
Rendement location (y.c places de parc)	m2	275	550'000
Financement externe		6'000'000	
Intérêts 20 ans	2%		-120'000
Frais entretien immeuble	1%	7'500'000	-75'000
Frais gestion (gérance)	5%	550'000	-27'500
Rendement net			327'500

Tous les scénarios présentés ci-dessus sont basés sur la situation du marché actuelle et des conditions d'emprunts du jour.

Principales étapes du projet solution envisagée N°3

- Achat des parcelles élaboration du projet architectural, dépose d'une demande permis de construire Durée 5 mois
- Obtention d'un permis de construire Durée 4 mois
- Réalisation des travaux Durée 15 mois
- Achèvement, mise en location Durée 2 mois

C'est la 3^{ème} solution qui est retenue par la municipalité et fait l'objet du présent préavis soumis à votre approbation.

La municipalité a évalué que la combinaison des arguments de :

- garantir l'environnement architectural du village,
- offrir des appartements à loyer attractif
- garantir un rendement suffisant à l'autofinancement du projet sur moins de 40 ans,

sont autant d'éléments pertinents au choix de cette solution.

Afin d'aller plus loin dans ce projet, la municipalité, d'entente avec le vendeur, devrait signer une promesse d'achat d'ici la fin de l'année. Cette promesse d'achat est conditionnée par la délivrance du permis de construire.

En conséquence, la Municipalité demande au Conseil l'autorisation de signer la promesse d'achat de CHF 2'600'000.- et sollicite l'octroi d'un crédit d'étude de CHF 330'000.-.

Le crédit d'étude inclut l'avant-projet déjà réalisé pour un montant de CHF 20'000.-, ainsi que le dossier complet pour une mise à l'enquête selon la variante 3 (nouveau bâtiment de 21 appartements). Dans les frais déjà engagés, il convient d'ajouter le rapport d'expertise de I Consulting pour un montant de CHF 5'562.-.

La municipalité reviendra devant le conseil pour demander le crédit de construction pour la réalisation du projet.

En conclusion, nous vous prions Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GENERAL DE MEX

- Vu le préavis 5/2015 de la Municipalité du 30 novembre 2015
- Oûi le rapport de la commission des finances
- Oûi le rapport de la commission ad hoc sur les opportunités du projet
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

DECIDE

- D'autoriser la Municipalité à signer une promesse d'achat pour les parcelles 10 et 400 d'un montant de CHF 2'600'000.-
- D'accorder un crédit d'étude de CHF 330'000.-. Les frais déjà engagés (CHF 20'000.- + CHF 5'562.-), pour la réalisation d'un nouveau bâtiment de 21 appartements décrit au point 6.3 du présent préavis sont compris dans le crédit d'étude demandé.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité, le 30 novembre 2015

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

<p>Le Syndic</p>  <p>M. Buttin</p>		<p>La Secrétaire</p>  <p>R. Marendaz</p>
---	---	---

Mex, le 30 novembre 2015

