



COMMUNE DE MEX

PRÉAVIS DE LA MUNICIPALITÉ AU CONSEIL GÉNÉRAL DE MEX

Préavis N° 12 / 2016

Mex, le 8 novembre 2016

RELATIF À LA DEMANDE DE CRÉDIT DE CHF 2'600'000.- POUR L'ACHAT DES PARCELLES 10/400 SISES AU CENTRE DU VILLAGE, AINSI QUE D'UN CRÉDIT DE CHF 400'000.- À TITRE DE MISE EN ŒUVRE DES PLANS DE RÉALISATION ET DES DOSSIERS DE SOUMISSIONS

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

1 Description du projet – achat des parcelles 10 et 400

Pour donner suite à la décision du conseil général du 14 décembre 2015 adoptant le préavis 5/2015, la municipalité a signé un contrat de vente à terme conditionnelle portant sur l'acquisition des parcelles 10 et 400 sises sur la commune de Mex, pour un montant total de CHF 2'600'000. La concrétisation de la vente était subordonnée à l'obtention d'un permis de construire sur les parcelles susmentionnées et à la signature d'un acte définitif d'ici au 31 décembre 2016.

2 La situation à ce jour

Une commission adhoc du conseil et la municipalité ont travaillé à la réalisation d'un projet permettant la mise en valeur de ces parcelles, mais également des autres parcelles voisines du quartier, dans l'optique d'une vision globale. Les différents services cantonaux, notamment le Sipal (service immeuble, patrimoine et logistique) ont également été consultés tout au long de l'élaboration du projet ; cette partie du village étant recensée dans le répertoire national ISOS, elle implique une attention particulière au niveau architectural.

Deux enquêtes publiques ont été conjointement déposées début septembre, pour les parcelles communales et pour la parcelle 4 dite « sous l'Eglise ». Le rapport de la Camac concernant le projet de la commune a été reçu le 9 novembre 2016. Les différents services cantonaux concernés ont tous délivré un préavis favorable, le cas échéant assorti de certaines conditions usuelles (par exemple, sondages archéologiques, évacuation des eaux du parking souterrain, mesures visant la protection contre les incendies et la lutte contre le bruit). Il incombe désormais à la municipalité de statuer sur les quatre oppositions enregistrées.

Le vendeur a déjà pris contact avec la municipalité pour faire valoir que l'échéance du contrat était fixée au 31.12.2016 et qu'en cas de non réalisation, son désir de favoriser la commune s'éteindrait et qu'il offrirait son bien au plus offrant.

3 Opportunité

La municipalité est convaincue de l'opportunité unique qui est offerte à la commune. La viabilité économique du projet final, l'harmonie d'implantation et architecturale, ainsi que l'accroissement du patrimoine financier communal sont autant d'éléments qui la pousse à vous proposer d'acheter ces parcelles, avec comme objectif la réalisation du projet tel que mis à l'enquête.



COMMUNE DE MEX

Le timing voulu par le vendeur veut que le Conseil général doive se prononcer avant le 31.12.2016 sur l'achat définitif des parcelles au prix de CHF 2'600'000.-

4 Conditions du projet

En cas d'acceptation de cet achat, la municipalité souhaite aller au bout du projet mis à l'enquête, à savoir la réalisation de deux nouveaux bâtiments d'environ 25 appartements, la création d'un parking souterrain de 50 places environ, ainsi que la réalisation d'un système de chauffage à bois suffisamment dimensionné pouvant servir de chauffage à distance pour les bâtiments communaux environnants (église, ancienne maison de commune, collège).

Ce projet implique également un échange de terrain avec les propriétaires de la parcelle 11. La commune céderait 315 m² de terrain, de la parcelle 14, soit une partie du préau et des places de parc du collège. Cette opération a déjà fait l'objet d'un contrat de promesse d'échange signé devant notaire le 30 juin 2016.

Une convention a également été signée avec les propriétaires de la parcelle 4, définissant certaines conditions une fois les permis de construire obtenus, dont les principaux éléments sont :

- La modification parcellaire entre les parcelles 4 et 10. Les propriétaires de la parcelle 4 céderaient un bout de terrain servant d'entrée du parking et également le terrain inconstructible sous l'église, la commune quant à elle céderait une bande de terrain entre les deux parcelles.
- L'inscription d'une servitude de non bâtir et de maintien d'espace de prairie/verger pour le terrain cédé sous l'église.
- Le déplacement et la création d'une nouvelle fosse à fumier pour l'exploitant agricole locataire, qui utilise actuellement la fosse où devrait se positionner l'entrée du futur parking souterrain.

Ces documents annexes sont intégralement remis aux membres des commissions devant se prononcer sur ce préavis.

5 Suite du processus, crédit pour la réalisation du projet de mise en œuvre

Afin de préparer la mise en œuvre du projet, la municipalité sollicite l'octroi d'un crédit afin de préparer les dossiers jusqu'à l'entrée des soumissions définitives. Sur la base des devis reçus, la phase préparatoire est évaluée à CHF 400'000.-

Une fois l'ensemble des soumissions reçu, la municipalité reviendra devant le conseil pour demander le crédit d'investissement lié à la réalisation du projet.

En l'état actuel du projet, l'estimation totale du coût de l'investissement, hors achat du terrain, soit la démolition, la reconstruction et les différents aménagements annexes, s'élèvent à CHF 11'000'000.-, avec une marge de plus ou moins 10%. Ce montant a été validé à la fois par notre architecte et par notre bureau d'ingénieurs. Mais comme exposé auparavant, il faudra recevoir les soumissions basées sur des plans d'exécution définitifs pour arrêter un budget plus précis.

6 Financement

La municipalité recherche actuellement le meilleur partenaire pour financer l'ensemble de ce projet, mais également l'ensemble des investissements immobiliers à venir, comprenant la rénovation de l'auberge.



COMMUNE DE MEX

Trois options sont envisagées, soit un prêt bancaire, soit un prêt provenant d'une caisse de pension, soit un prêt de la part d'une autre commune ayant trop de liquidités.

Il va de soi que pour obtenir une offre définitive, les différents projets doivent obtenir l'aval du conseil général. Etant donné que les échéances des investissements futurs varient, la municipalité s'oriente vers un financement à court terme dans un premier temps, par tranche ou étape, permettant le moment voulu de consolider le tout, une fois les travaux terminés.

Le marché étant actuellement très favorable en termes de financement à court terme, cette manière de procéder a l'avantage de réduire au maximum l'impact financier des intérêts, tant que des revenus locatifs ne sont pas encaissés.

Postfinance peut consentir, ce jour, avec une libération des fonds le 15 décembre 2016, un prêt de CHF 3'000'000.- à un taux d'intérêts de 0.20%, pour une durée d'une à cinq ans, soit un coût annuel de CHF 6'000.-

7 Appréciation d'ensemble

Il paraît judicieux de rappeler que l'offre faite à la commune de racheter ces parcelles situées au milieu du village est une opportunité qui lui est offerte. Elle s'inscrit dans un contexte où le marché des financements est particulièrement propice aux investissements et coïncide avec la politique sur laquelle la municipalité s'est engagée, à savoir trouver des sources de revenus diversifiées qui permettront sur le moyen et long terme de faire face aux augmentations des charges communales provenant du canton (péréquation, facture sociale, police), ainsi que des associations intercommunales telles que l'école ou l'accueil de jour des enfants. Cette diversification permettra à terme une gestion favorisant une plus grande marge de manœuvre sur notre point d'impôt.

Il reste encore deux arguments déterminants que la municipalité tient à souligner :

- La maîtrise architecturale du quartier. Il est clair qu'il y aura toujours des voix discordantes et qu'on ne pourra pas contenter chaque citoyen, mais le groupe de travail constitué de la municipalité et de cinq conseillers généraux a permis de trouver des compromis pour présenter un projet concerté, impliquant les idées de tous. Il nous paraît illusoire de croire que ces trois bâtiments actuels, d'une autre génération, sans grand intérêt architectural ou d'intégration, qui n'ont subi aucun entretien depuis de nombreuses années, doivent rester ainsi figés. Si le peuple suisse a décidé de mettre un frein au mitage du territoire par l'adoption de la LAT en 2012, c'est bien qu'il a été décidé de densifier le bâti. Si ce n'est pas la commune qui entreprendra ces travaux, n'importe quel autre acquéreur fera ce choix également.
- La maîtrise du choix des futurs locataires. Lors de l'attribution des appartements, une préférence « villageoise » permettra de privilégier des habitants de la commune, que ce soit des personnes âgées ou des jeunes.



COMMUNE DE MEX

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 12/2016 de la municipalité adopté en séance du 9 novembre 2016
ouï le rapport de la commission gestion/finances
ouï le rapport de la commission ad hoc sur les opportunités du projet

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

décide

- d'autoriser la municipalité à procéder à l'achat des parcelles 10 et 400 pour un montant de CHF 2'600'000.-
- d'accorder un crédit de mise en œuvre de CHF 400'000.- pour la réalisation des plans de réalisation, des dossiers de soumissions.
- dans le but de réaliser les deux points cités précédemment, d'autoriser la municipalité à conclure un emprunt de CHF 3'000'000.- aux meilleures conditions.
- d'autoriser le prélèvement des intérêts dans le ménage courant et l'amortissement de la dette lors de la consolidation des différents emprunts.

Nous vous remercions de la prise en considération de notre préavis et vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Gregory Wyss



La secrétaire

Brigitte Beuchat