



## PRÉAVIS DE LA MUNICIPALITÉ AU CONSEIL GÉNÉRAL DE MEX

Préavis N° 1/ 2023

Mex, le 13 mars 2023

### DEMANDE DE CRÉDIT POUR L'ACHAT ET LA VALORISATION DE LA PARCELLE 6

---

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

#### 1 OBJET DU PRÉAVIS

La municipalité souhaiterait acheter et valoriser la parcelle 6, sise à la ruelle de l'Eglise 1 qui a été mise en vente récemment par ses propriétaires. Considérant que ce terrain qui se trouve au cœur du « vieux village » doit être préservé de la spéculation immobilière, le corps municipal y voit également l'opportunité d'agrandir le patrimoine financier mexanais.

#### 2 CONTEXTE ET OPPORTUNITÉ

A la fin de l'année 2022, la municipalité a été approchée par les propriétaires de dite parcelle annonçant que la maison familiale qui s'y tenait ainsi que le terrain l'entourant seraient mis en vente. Ces derniers souhaitaient savoir si la commune était intéressée à faire valoir son droit de préemption relatif à la nouvelle Loi sur la préservation du parc locatif vaudois (LPPPL).

C'est à l'unanimité que la municipalité a manifesté son très vif intérêt à cet achat. En effet, cette parcelle est entourée de terrains déjà en possession communale. A l'instar des immeubles du Prieuré 3 et 5, il est apparu qu'une valorisation de la parcelle 6 semblait évidente – autant qu'une **opportunité unique** à saisir.

Ainsi que le montre le plan de la page suivante, la parcelle no 6 est entourée des parcelles no 8 (regroupement de l'ancienne maison de commune et des deux bâtiments de logements de la rue du Prieuré) et no 5 (le temple).





## COMMUNE DE MEX

Le mandat de l'avant-projet avait pour but d'étudier deux variantes : d'une part la transformation et l'optimisation du bâti actuel et d'autre part l'étude d'une nouvelle implantation tenant compte des possibilités offertes avec la parcelle no 8 voisine.

Début février, la municipalité a appris que les propriétaires avaient reçu une offre ferme d'un promoteur immobilier souhaitant transformer la bâtisse en plusieurs appartements. Dès lors – et dans le but de préserver le village – elle a cru opportun qu'avant la rédaction même de ce préavis et de la décision qui en découlerait de la part du Conseil général, elle présenterait une contre-offre d'achat sensiblement supérieure. Celle-ci tient compte du risque encouru par les vendeurs vis-à-vis de la décision du Conseil général concernant cet achat.

Sur la base des deux avant-projets, une évaluation de rentabilité a été effectuée. Celle-ci a conforté la municipalité dans son idée première, à savoir une valorisation passant par la démolition et la construction d'un (ou plusieurs) nouveau(x) bâtiment(s) justifie l'opportunité à saisir.

Davantage que les aspects financiers, la commune voit l'occasion unique de compléter son patrimoine, de proposer un concept architectural cohérent intégrant l'ancienne maison de commune.

### 3 PRIX DE L'OBJET

Les vendeurs et la municipalité se sont accordés sur un prix d'achat de CHF 1'850'000.-. Il convient de préciser que les vendeurs ont reçu une offre ferme dont le montant s'élève à CHF 1'750'000.- et que la signature chez le notaire était prévue le vendredi 17 février 2023.

Le prix d'achat supérieur de CHF 100'000 se justifie pour les raisons suivantes :

- il s'agit de compenser le risque encouru par les vendeurs de refuser l'offre ferme d'achat qu'ils ont reçue dans l'attente de la décision du Conseil général. La municipalité a dû négocier cette exclusivité ;
- il convient de préciser que si la commune devait faire valoir son droit de préemption, elle serait soumise aux clauses plutôt restrictives de la LPPPL, notamment en ce qui concerne la fixation du montant des loyers qui sont fixés par l'ordonnance. De plus, une éventuelle future vente serait soumise aux mêmes clauses restrictives durant 25 ans ;
- en outre, la commune se verrait dans l'obligation de verser des frais de dédommagement envers le promoteur-acquéreur. A titre d'exemple, la commune de Penthaz qui a fait valoir récemment son droit de préemption pour l'achat d'un bien-fonds a dû dédommager le promoteur – ce qui lui a coûté la somme approximative de CHF 20'000.- sans mentionner la longue négociation qui en a découlé ainsi que les frais d'avocats et autres conseillers externes consultés par la municipalité;
- la plus-value offre donc à la commune la liberté totale d'entreprendre.



## COMMUNE DE MEX

Le rapport d'expertise immobilière estime la parcelle ainsi que la bâtisse, en l'état, sans valorisation du potentiel à un montant de CHF 1'320'000.-. Le rapport d'expertise complémentaire du 6 mars 2023 démontre une valeur du bien-fonds après développement à CHF 2'320'000.-.

Ainsi qu'illustré en préambule, il convient d'être parfaitement transparent et clair sur la suite à donner à ce projet en cas d'acceptation de ce préavis. La municipalité travaillera sur le développement de plusieurs options de valorisation, puis présentera au Conseil général la variante qu'elle jugera la meilleure dans un nouveau préavis d'investissement. Elle conclura l'achat de la parcelle no 6 au montant de CHF 1'850'000.- et, bien évidemment, un autre investissement sera nécessaire pour la valoriser. Celle-ci passera par la démolition du bâtiment existant étant donné qu'il paraît peu adapté de le conserver.

### 4 MONTANT DU PRÉAVIS

La municipalité estime que l'opportunité d'acquisition de la parcelle no 6 est unique et qu'elle ne se reproduira plus à un tel montant ; il s'agit donc de la saisir. En outre, cette acquisition serait la suite logique du développement cohérent et de la mise en valeur des parcelles 6 et 8.

Le total du crédit d'investissement faisant l'objet de ce préavis s'élève à :

**CHF 2'200'000**, se répartissant comme suit :

CHF 1'850'000 prix d'acquisition de la parcelle 6

CHF 50'000 frais d'acquisition de la parcelle

CHF 300'000 frais des mandataires (architectes, bureaux d'ingénieurs, etc...) pour le développement d'un projet jusqu'à l'obtention du permis de construire et à la demande du futur crédit d'investissement global qui sera présenté au Conseil général ultérieurement.

### 6 CONCLUSION

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

#### LE CONSEIL GÉNÉRAL DE MEX

- vu le préavis 1/2023 de la municipalité adopté dans sa séance du 6 mars 2023,
- oui les rapports de la commission ad hoc et de la commission gestion-finances chargées de son étude,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,



## COMMUNE DE MEX

### Décide

- d'accorder un crédit de CHF 2'200'000.- pour l'achat de la parcelle 6 de la commune de Mex et la valorisation d'un nouveau projet ;
- d'autoriser la municipalité à conclure l'emprunt nécessaire au financement total aux meilleures conditions du marché ;
- d'imputer les charges d'intérêt dans le compte de fonctionnement ;
- d'inscrire l'investissement dans le patrimoine financier et de ne pas faire d'amortissement tant que le projet global définitif ne sera pas terminé.

Pour la municipalité

Le syndic

Gregory Wyss

La secrétaire

Juliane Brandt

