



Préavis municipal no 2/2012 concernant le projet de vente de l'immeuble communal de la Souche

Au Conseil communal d'Yverne

Monsieur le Président du Conseil,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

Par le présent préavis, la Municipalité soumet au Conseil communal le projet de vente de l'immeuble sis au « Boulevard no 5 ». La séparation de ce bien immobilier est rendue nécessaire par les investissements à financer dans la cadre du ménage communal.

2. HISTORIQUE

Construit en 1990, le bâtiment qui fait l'objet dudit préavis, a subi plusieurs modifications durant sa « vie ». En effet, à la base ledit bâtiment était destiné à abriter deux sociétés, une banque, une poste et 5 appartements. La poste et la banque, pour des raisons diverses, ont dénoncé les baux et payés pour solde de tout compte, Fr.50'000,-- chacune.

Suite à ces départs, les locaux ont été adaptés (Fr.300'000,--), pour recevoir une entreprise paramédicale qui les occupe encore à ce jour.

3. CHOIX DE LA VENTE

Les finances communales, préitérées par les effets pervers de la péréquation cantonale, s'amenuisent petit à petit et ne laissent plus de marge d'autofinancement à la commune. C'est d'ailleurs ce qui avait décidé notre exécutif, comme vous le savez, à lancer un projet de fusion.

Consciente qu'il ne fallait pas se laisser abattre par cette situation, la Municipalité a étudié les différentes solutions qui permettraient de renflouer la caisse communale. Dans un premier temps, elle s'est approchée des établissements financiers (banques, postes et assurances) afin de profiter des taux extrêmement bas qu'offre le marché actuel de la finance. Cependant notre exécutif s'est trouvé confronté au problème du plafond d'endettement qui ne permet pas d'aller au-delà d'un certain seuil.

L'échéance des participations communales obligatoires à divers travaux d'entretien ou améliorations effectués par le canton (5% des coûts, devisés aujourd'hui à environ Fr.1'500'000,-- à court terme) nécessite une prise de décision rapide.

C'est pourquoi la Municipalité a décidé de se séparer de l'immeuble de la Souche. Certains, nous le savons, diront que nous ne pouvons décemment pas nous séparer d'un bien qui bénéficie d'un bon rendement, mais plutôt de s'intéresser à un autre objet dont le revenu locatif n'est pas aussi intéressant. Mais non, le marché de l'immobilier fonctionne comme une banque, seuls les bons revenus comme les bons placements se vendent, et la commune a déjà plusieurs acheteurs potentiels fortement intéressés à acquérir cet immeuble à un prix intéressant permettant à nos finances de respirer jusqu'aux échéances futures.

4. ANALYSE ET DESCRIPTION DU BIEN-FONDS

A fin mai 2009 déjà, la Municipalité a mandaté la Chambre Vaudoise immobilière pour déterminer la valeur vénale de l'immeuble. Une visite des lieux a eu lieu le 18 juin 2009 et la deuxième étude menée en 2012 conclu de manière identique. Sa situation est idéale, il bénéficie d'un bon ensoleillement, d'une vue partielle sur les vignes et la plaine et d'une relative tranquillité, malgré un trafic pendulaire et la proximité directe des usagers de la salle de la Couronne. L'arrêt de bus postal est également un facteur positif pour sa vente. D'autre part, l'entretien a été régulièrement effectué, et l'état de ce bâtiment est excellent.

La parcelle 1056 fait 457 m², et le volume est de 4168 m³. L'estimation fiscale est arrêtée à Fr.2'000'000,-- et la valeur ECA à Fr.2'275'807,--. Onze places de parc, difficilement accessibles se trouvent au sous-sol (une étude a permis de conclure que de nouveaux travaux de l'ordre de Fr.80'000,-- seront nécessaires à l'aménagement d'un accès digne de ce nom). Au chapitre des « inconvénients majeurs » il faut également signaler l'absence d'un ascenseur.

5. ASPECTS FINANCIERS

Selon les baux en vigueur, les loyers actuels comptabilisent un revenu locatif de Fr.133'000,--. L'amortissement total au bilan a été effectué au 31 décembre 2010. Une hypothèque de Fr.595'000,-- est encore en vigueur sur cet immeuble.

La valeur intrinsèque se compose comme suit :

- bâtiment : 4'168 m ³ à Fr.550	= Fr.2'292'400,--
- déduction pour « vétusté » 10%	= Fr. 229'240,--
- sous-total	= Fr.2'063'160,--
- dont travaux futurs à rajouter	= Fr. 200'000,--
- terrain à comptabiliser	= Fr. 114'250,--

Soit : une valeur de Fr.2'430'000,-- environ. Ce prix se justifie compte tenu du CUS élevé (densité importante du bâti en rapport avec la faible surface de m²).

Après avoir pris en compte l'ensemble des paramètres économiques, financiers, architecturaux et immobiliers pertinents, l'expert a estimé la valeur vénale dudit immeuble à Fr. 2'800'000,--. Afin de se donner du temps pour la prospection d'autres acheteurs potentiels susceptibles de faire une meilleure offre à la valeur évoquée, la Municipalité entend étendre la validité de ce préavis jusqu'au 31 décembre 2012. Par souci de transparence, elle informera le Conseil communal de tout acte de vente qui serait signé entre-temps. Passé ce délai un nouveau préavis devra être présenté.

Il est prévu que le produit de la vente de cet immeuble soit affecté en priorité au financement des projets en cours.

6. CONCLUSION

La Municipalité considère que cet immeuble recèle un potentiel de revenu direct intéressant compte tenu de la faible dette hypothécaire dont il est grevé. Partant du principe que cet immeuble ne fait pas partie du patrimoine historique communal, il est raisonnable d'espérer le vendre à bon prix et de réaliser par conséquent une opération financière profitable en regard des investissements qui attendent la commune.

Fondés sur ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVORNE

- vu le préavis municipal no 2/2012
- ouï le rapport de la Commission
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

D E C I D E

1. d'autoriser, jusqu'au 31 décembre 2012 la Municipalité, à vendre à quiconque s'engagerait fermement à en faire l'acquisition, et moyennant communication au Conseil communal sitôt l'acte de vente signé
2. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes et pièces relatifs à cette opération, notamment constituer, modifier ou radier tous droits réels immobiliers et à procéder à toute réquisition au registre Foncier

ADOPTE EN SEANCE DE MUNICIPALITE LE 28 MARS 2012

Au Nom de la Municipalité
Le Syndic : Ph. Gex Le Secrétaire : Ch. Richard