

LA MUNICIPALITE

**AU CONSEIL COMMUNAL
DE ST-LEGIER-LA CHIESAZ**

PREAVIS No 04-2010

**concernant l'achat d'un immeuble
d'habitation et commerce à la Route des
Deux-Villages 72**

Date proposée pour la 1^{ère} séance de commission des finances:
le 12 avril 2010 à 19.00

en la salle de la Municipalité
route des Deux-Villages 23

St-Légier-La Chiésaz, le 22 mars 2010

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit pour l'acquisition d'un petit immeuble d'habitation et commerce à la route des Deux-Villages 72, à proximité immédiate d'infrastructures communales.

2. Introduction

En février dernier, la Municipalité s'est vu proposer la vente du bien immobilier, propriété de la communauté héréditaire Nicola. Après réflexion, la Municipalité est arrivée à la conviction que la commune ne devait pas laisser passer cette remarquable et unique occasion d'acquérir ce bien-fonds compte tenu de son emplacement et de son emprise entre la Grande salle et la route des Deux-Villages, à un endroit où cette dernière est un goulet.

Cet achat pourrait permettre, dans le futur, à la commune de réaménager cette parcelle avec le souci d'une meilleure intégration architecturale et d'améliorer l'implantation, par la reconstruction d'un nouvel immeuble.

Le prix proposé et le produit des loyers permettent une rentabilité, dès la première année.

Cette acquisition est donc bien une opportunité indéniable pour la commune.

Une vente conditionnelle a été signée entre les propriétaires et la Municipalité : celle-ci est expressément subordonnée à l'autorisation du Conseil Communal.

3. Désignation cadastrale du bien-fonds

Ce bien-fonds communal est désigné comme suit au Registre foncier :

- ⇒ Parcelle n° 2118 - Route des Deux-Villages 72
- ⇒ N° ECA 392, d'une surface totale de 293 m²
- ⇒ Habitation avec affectation mixte, 152 m²
- ⇒ Place-Jardin, 141 m²
- ⇒ Estimation fiscale (1995) : CHF 320'000.-

4. Estimation du bien

L'immeuble a été expertisé par le bureau d'architecte Brönnimann et Gottreux à Vevey en vue d'un achat par notre commune, ainsi qu'une appréciation du potentiel constructible de la parcelle.

Le rapport est joint en annexe au présent préavis.

La valeur intrinsèque est de CHF 746'500.-.

La valeur de rendement (capitalisation 6%) atteint CHF 660'000.-.

Le rapport de l'expert situe la valeur de l'objet, après pondération à CHF 700'000.-.

Le prix de vente à CHF 680'000.- proposé est donc tout à fait conforme aux conditions du marché.

5. Incidences financières

Estimation des coûts

Objet	Montant	A charge
Prix d'achat du bien immobilier	680'000	
Impôt sur les gains immobiliers	-	Vendeur
Droits de mutations sur transferts immobiliers	-	Non perçu aux Communes
Acte notarial	12'000	Acheteur
Emoluments du Registre Foncier et divers	2'000	Acheteur
Total	694'000	

6. Détermination du patrimoine

Selon les directives du Règlement sur la comptabilité des communes, la Municipalité a décidé de considérer ce bâtiment comme du patrimoine financier communal. En effet, si l'objectif de cette acquisition est purement d'intérêt public, il en ressort une rentabilisation par la location.

7. Charges et revenus budgétaires annuels

Valeur locative :

Selon les baux et l'expertise réalisée, il ressort un revenu locatif de CHF 39'600.- par année (charges en sus).

Charges budgétaires :

Dans le but de mieux évaluer la totalité des charges annuelles futures découlant d'un investissement, il y a lieu de tenir compte d'un montant comprenant à la fois l'amortissement et les intérêts.

L'annuité constante, déterminée sur la base d'un intérêt calculatoire 3,0 % et d'une durée d'amortissement de trente ans, s'élève, à titre indicatif, à CHF 33'500.-.

Nous proposons d'amortir le crédit de CHF 694'000.- demandé par le présent préavis par un amortissement annuel de CHF 23'500.- pendant trente ans.

Les charges d'entretien sont estimées à 1% de la valeur intrinsèque du bâtiment ; à savoir CHF 7'000.-.

CHF	10'500.00	pour les intérêts
CHF	23'500.00	pour l'amortissement
<u>CHF</u>	<u>7'000.00</u>	pour les charges d'entretien
CHF	41'000.00	au total

8. Conclusions

Tous ces éléments ont conforté la Municipalité dans sa réflexion et dans sa vision de l'avenir. Elle est persuadée aujourd'hui que l'achat de cette propriété sera un atout significatif dans le développement du village.

Vu ce qui précède, la Municipalité demande à ce qu'il plaise au Conseil communal :

- ⇒ d'autoriser la Municipalité à acheter la propriété de l'Hoirie Nicola de St-Légier-La Chiésaz (parcelle N°2118 de St-Légier-La Chiésaz, route des Deux-Villages, bâtiments ECA N°392) ;
- ⇒ d'autoriser la Municipalité à signer tout acte relatif à cet objet ;
- ⇒ d'accorder à la Municipalité un crédit total de CHF 694'000.- pour cet achat ;
- ⇒ de financer le montant d'environ CHF 694'000.-, par recours à l'emprunt pour sa consolidation ;
- ⇒ d'amortir le solde net en 30 ans, dès l'exercice comptable 2011.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

J. de Gautard

J. Steiner

Annexe : - rapport d'expertise

Municipal-délégué : M. Alain Bovay