



MUNICIPALITÉ

Au Conseil Communal du Lieu

Le Lieu, le 22 juillet 2021

Préavis municipal no 09/2021

Achat de 50% de la parcelle 785 aux Charbonnières

Madame La Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

A la suite d'une donation de feu Mme Edith Rochat, selon délivrance de legs du 01.05.2013, la Commune de Le Lieu est devenue copropriétaire à hauteur de 50 % de la parcelle 785 aux Charbonnières, d'une surface de 3205 m², ceci en communauté héréditaire avec 13 autres personnes.

La Municipalité désire pouvoir disposer de l'entier de la parcelle pour offrir la possibilité à des familles à s'installer aux Charbonnières.

Dans ce but, elle a entamé des discussions avec feu M. Georges-Hector Rochat et les a poursuivies avec Mme Lise Rochat. Un accord a été trouvé entre les différents membres de la communauté.

2. Accord

Selon un courrier du 18 mai 2021, les membres de l'hoirie Georges-Hector Rochat, avec l'accord des 13 autres membres de la communauté héréditaire, sont d'accord de vendre leurs parts à la Commune de Le Lieu, pour autant que :

La Commune s'engage à revendre des parcelles à un prix abordable à des jeunes familles qui souhaiteraient s'établir aux Charbonnières, afin que cette parcelle privilégie le développement local.

Pour ce faire, les copropriétaires fixent le prix de vente des 50 % qu'ils détiennent à CHF 160'250.00.

3. Analyse de l'opportunité

Cette parcelle est située en zone faible densité. Son emplacement en milieu urbanisé fait qu'elle ne devrait pas être touchée par le redimensionnement de la zone à bâtir dans le cadre de la révision du Plan d'Affectation Communal (PACom).

Selon le règlement actuel, nous pourrions y implanter 4 villas individuelles, ou 8 villas jumelles.

Ce terrain, bien qu'en pente moyenne et à l'arrière de la zone industrielle, jouit d'une magnifique vue sur le Lac Brenet et la Dent de Vaulion, ainsi que d'un levé de soleil romantique.

Le fait que la Commune devienne propriétaire dans l'entier de la parcelle nous permettrait de garantir des terrains disponibles de suite à un prix abordable.

Une étude urbanistique devrait être réalisée ultérieurement pour définir la meilleure manière de valoriser l'implantation et le genre d'habitations mises à disposition des futurs acquéreurs.

4. Investissement et financement

L'investissement prévu se compose de la manière suivante :

CHF 160'250.00 Valorisation du terrain à CHF 100.00/m2
 (3205 m2 à CHF 100.00 = CHF 320'500.00, part à acheter 50%
 soit CHF 160'250.00)
 CHF 7'750.00 Frais d'achat (notaire, mutation)
 CHF 30'000.00 Etude d'urbanisation parcelle (CHF 10.- au m2)
 CHF 198'000.00 Total investissement

Il sera financé par un emprunt aux meilleures conditions du moment. Cette dépense sera portée dans les investissements du patrimoine financier et sera amortie lors des ventes des parcelles.

5. Projection

Avec cet achat, nous devenons propriétaire de l'entier d'une parcelle de 3205m2 en zone de faible densité, dans un quartier déjà construit et équipé. Ceci nous permettra de réaliser le legs de feu Mme Edith Rochat.

Le total de l'investissement de CHF 198'000.00, représente un prix de CHF 62.00 au m2.

Ces 3 dernières années, le prix proposé aux Charbonnières par la Municipalité était de CHF 100.00, et par des privés CHF 150.00.

En prenant un prix moyen de CHF 125.00 (plus frais d'équipement), cela nous permettrait de mettre à disposition de jeunes familles des terrains à prix avantageux et de dégager une marge d'environ CHF 200'000.00, qui pourrait être investie dans l'entretien de notre patrimoine immobilier ou pour l'achat de nouveaux terrains.

Conclusions

La Municipalité estime cette offre très intéressante.

Les conditions imposées correspondent à notre politique en matière de vente de terrain. Cet achat nous permettra de mettre en valeur le legs de feu Mme Edith Rochat et de concrétiser la volonté de feu M. Georges-Hector Rochat, de sa famille et des membres de la communauté héréditaire.

Cette parcelle est en adéquation avec notre PACom et les objectifs de la LAT.

Nous disposerons de terrains constructibles immédiatement disponibles.

Le solde, bénéficiaire, sera affecté à un fond pour achat de terrain / immeuble ou pour l'entretien de notre patrimoine immobilier.

* * *

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil Communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

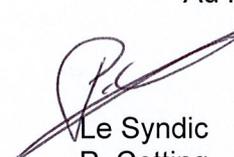
LE CONSEIL COMMUNAL DU LIEU

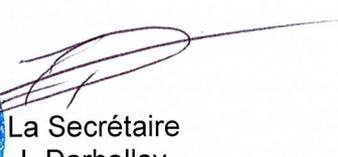
- vu le préavis municipal n° 09/2021,
- ouï le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

décide

- 1) D'autoriser l'achat des 50% de la parcelle 785 aux Charbonnières pour un montant de CHF 160'250.00, plus les frais d'achat de CHF 7'750.00 et de CHF 30'000.00 pour l'étude d'urbanisation. Soit un montant total de CHF 198'000.00.
- 2) D'allouer dans ce but un crédit de CHF 198'000.00 à financer par un emprunt aux meilleures conditions du moment et dans la limite du plafond d'endettement de CHF 15'200'000.00 (endettement au 31.12.2020 CHF 8'275'440.65 + CHF 810'000.00 pour des projets accordés et déduit de CHF 3'558'693.82 pour la remise du réseau d'eau).
- 3) De porter cette dépense dans les investissements du patrimoine financier (cpte 9123.01 parcelle 785 Les Charbonnières) et de l'amortir au fur et à mesure des ventes des parcelles.
- 4) D'affecter le bénéfice des ventes à un fonds de réserve pour achat immeuble ou entretien patrimoine.
- 5) De donner tous les pouvoirs à la Municipalité pour sa mise en œuvre et son application.

Au nom de la Municipalité





Le Syndic
P. Cotting

La Secrétaire
I. Darbellay

Adopté en séance de Municipalité du 9 août 2021

Municipal responsable : Lionel Baruchet, Municipal

Composition de la commission chargée de l'étude du préavis 09/ 2021 :

M. Pierre-Henri Barraud, Convocateur
 M. René Curchod
 Mme Véronique Rochat
 Mme Claudia Martignier
 M. Frank Paillard
 M. Pierre Lorétan (Suppléant)